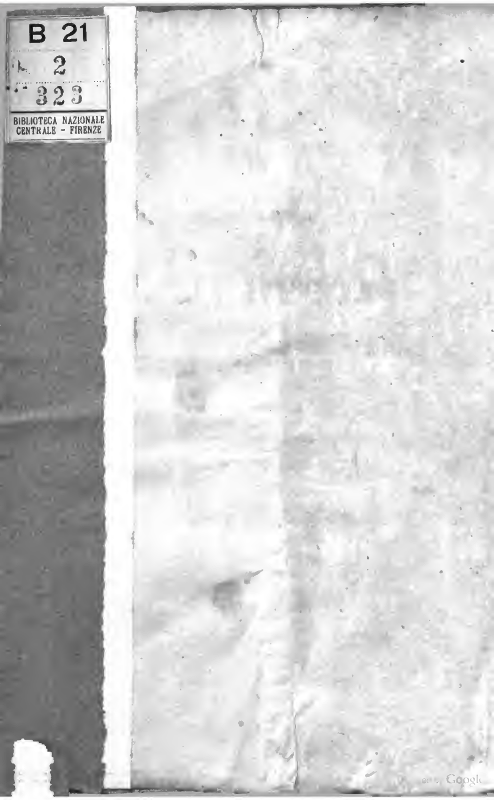



B 21
2
323
BIBLIOTECA NAZIONALE
CENTRALE - FIRENZE
Google

MANUEL BELGE

DU

PROPRIÉTAIRE

ET

DU LOCATAIRE.

Digitized by Google

R. BIBLIOTECA NAZIONALE CENTRALE
FIRENZE

LIBRI

DONATI DAL

DOTTOR ANNIBALE GIULIONI

GIURISTA

Nato a Firenze il 7 Febbraio 1807
e morto il 1° Dicembre 1895 in Firenze.

16 Maggio 1896

Digitized by Google

MANUEL BELGE

DU

PROPRIÉTAIRE

ET DU

LOCATAIRE,

A LA VILLE ET A LA CAMPAGNE;

CONTENANT,

PAR ORDRE ALPHABÉTIQUE,

TOUT CE QU'IL EST UTILE DE CONNAITRE POUR L'ADMINISTRATION DES BIENS MEUBLES ET IMMEUBLES, LEUR LOCATION, LEUR JOUISSANCE ET LEUR EXPLOITATION, LES CONSTRUCTIONS URBAINES ET RURALES, LES CONTRIBUTIONS, LA VOIRIE, LES BOIS ET FORÊTS, LA CHASSE, LA PÊCHE, ETC., ETC., ETC., ET EN OUTRE DES MODÈLES ET FORMULES DE BAUX A LOYERS ET A FERME, DES PROCÈS-VERBAUX ET AUTRES ACTES USITÉS A LA CAMPAGNE DANS DIFFÉRENTS CAS.



Bruxelles,

SOCIÉTÉ TYPOGRAPHIQUE BELGE,

ADOLPHE WAHLEN ET COMPAGNIE.

PARTIE DE JURISPRUDENCE. — H. TARLIER, GÉRANT.

1838

Digitized by Google

B. 21. 2. 323

Digitized by Google

MANUEL BELGE

DU

PROPRIÉTAIRE

ET

DU LOCATAIRE.

ABEILLES. Toute personne a la faculté d'élever des abeilles dans l'enceinte de ses propriétés ; il appartient toutefois aux autorités locales de régler l'usage et le placement des ruches, dans les villes et lieux habités, de manière à ce qu'elles ne nuisent à personne. (Fournel, *du Voisinage,* t. I, p. 25.) — Les abeilles en ruches sont immeubles par destination. (C. civ., art. 524.) Il n'est permis, pour aucune raison, de troubler les abeilles dans leurs courses et leurs travaux ; et même, en cas de saisie légitime, une ruche ne pourra être déplacée que dans les mois de décembre, janvier et février. (Loi du 6 octobre 1791, art. 3. — Loi du 16 thermidor an VIII, relative aux contributions, art. 52.) — Le propriétaire d'un essaim a le droit de le réclamer et de s'en ressaisir tant qu'il n'a point cessé de le suivre ; autrement l'essaim appartient au propriétaire sur le terrain duquel il s'est fixé. (L. 5, § 4, D. *de acq. rer. dom.* Loi des 26 septembre et 6 octobre 1791. — Toullier, t. II, page 240.)

Modèle de bail à Cheptel pour les Abeilles.

Les soussignés, A... d'une part; et B.... d'autre part; sont convenus de ce qui suit :

Art. I. A... donne à bail à cheptel à B...., ce acceptant, six ruches d'abeilles, et ce pour trois années, qui ont commencé le......

II. Les six ruches pèsent matériellement, et l'une dans l'autre, 15 kilogrammes, et sont estimées entre nous à raison de 2 fr. le kilogramme ou 1 franc la livre.

III. Le preneur nourrira et soignera les ruches du bailleur, à condition que ledit preneur profitera de la moitié du croît, et qu'il supportera aussi la moitié de la perte. Le miel se partagera annuellement par moitié.

IV. Le preneur ne sera pas tenu des cas fortuits; et si le cheptel périt, la perte en sera pour le bailleur; s'il n'en périt que la moitié, la perte sera supportée en commun, d'après l'estimation annoncée en l'art. 2.

V. A la fin du présent bail, A. retirera les six ruches ou l'équivalent, d'après le poids et l'estimation énoncés en l'art. 2; il retirera de plus *la moitié du croît.*

VI. Si, lors de l'expiration du présent bail, il n'existait pas assez de ruches pour remplir le bailleur, ce dernier prendra ce qui restera, et le preneur lui payera la moitié de la perte, au poids et au taux fixés par l'art. 2.

VII. Le bailleur fournira pour le croît la moitié des ruches.

VIII. Les frais du présent acte seront supportés en commun.

Fait double à ...... le.....

ABREUVOIR. Lieu où l'on mène boire des chevaux et autres bestiaux. Le droit d'abreuvoir est rangé dans la classe des servitudes et réglé par le titre qui le constitue, s'il n'a été acquis par prescription. (*V.* Toullier, Duranton, Garnier, Fournel.) — Le droit de puiser de l'eau n'emporte pas celui d'abreuver les bestiaux. (Gar-

nier, n° 148.) — La servitude dont il s'agit, emporte le passage nécessaire pour l'exercer. (Duranton, etc.) — Les habitants d'une commune ou d'un hameau, auxquels l'usage d'un abreuvoir particulier serait absolument nécessaire, peuvent obtenir la permission de s'en servir, en payant une indemnité au propriétaire. (C. civ., 643.)

ACTE SOUS SEING PRIVÉ. On appelle ainsi l'écrit qui constate qu'une chose a été faite, consentie ou convenue.

Les actes sont ou publics ou privés.

Les *actes publics* sont ou administratifs, ou judiciaires ou extrajudiciaires ou simplement authentiques. Ils font foi en justice jusqu'à inscription de faux, comme étant reçus par un fonctionnaire public, notaire ou autre. — Nous n'avons pas à nous en occuper ici, puisqu'il faut pour leur réalisation recourir au ministère d'un officier public.

Quant aux *actes privés,* ce sont ceux qui contiennent, comme les actes devant notaires, des conventions, obligations et engagements, mais qui sont rédigés et signés par les parties contractantes elles-mêmes, sans l'intervention d'un officier public ; on les nomme *actes sous seing privé.*

On peut faire sous seing privé tous actes en général, tant civils que commerciaux, qui ne sont pas illicites, contraires aux bonnes mœurs ou à l'ordre public. La loi exige aussi, à peine de nullité, la réalisation de certains actes devant notaires; tels sont les contrats de mariage, les actes de donation, de constitution ou de mainlevée d'hypothèques; mais on peut faire sous seing privé : les *baux de biens* et *maisons* (Code civil, article 1714), *rétrocessions, résiliations, continuation de baux, cautions, quittances* et *décharges;* les *pro-*

curations et autorisations. (C. c., art. 1985.) — *Voyez* sous ces divers titres des modèles de ces actes.

Les liquidations, comptes, partages, ventes, transactions peuvent être faits sous seing privé, mais il est plus prudent d'en passer les actes devant notaires.

Les conditions essentielles pour la validité des conventions et par conséquent de l'acte sous seing privé qui les contient, sont :

1° Le *consentement de la partie* qui s'oblige ;

2° Sa *capacité de contracter ;*

3° Un objet certain qui forme la matière de l'engagement ;

4° *Une cause licite* dans l'obligation. (C. civ., article 1108.)

1° *Consentement.* « Il n'y a point de consentement valable, si le consentement n'a été donné que par erreur, ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol. » (C. c., art. 1109.)

« La convention contractée par erreur, violence ou dol, n'est point nulle de plein droit; elle donne seulement lieu à une action en nullité ou en rescision. » (C. c., art. 1117.)

2° *Capacité.* Suivant les dispositions de l'art. 1123 du Code civil, *toute personne peut contracter, si elle n'en est pas déclarée incapable par la loi ;* or, toute personne qui peut contracter peut passer un acte sous seing privé.

L'article 1124 du même Code déclare incapables de contracter, et par conséquent de passer des actes sous seing privé :

« Les mineurs,

» Les interdits,

» Les femmes mariées, dans les cas exprimés par la loi,

» Et généralement tous ceux à qui la loi interdit certains contrats. »

Les *mineurs*, tant qu'ils ne sont point émancipés, ne peuvent valablement s'engager ni s'obliger par aucun acte.

Les mineurs émancipés ou mariés (le mariage les émancipe de plein droit) ont la liberté d'administrer eux-mêmes leurs biens, de passer des baux dont la durée n'excède pas neuf ans, de recevoir le prix de leurs loyers et fermages, d'en donner des quittances et décharges, et de faire tous les actes qui ne sont que de pure administration. (C. c., art 481.)

Les *interdits* à qui la loi a retiré l'administration de leurs biens pour cause d'imbécillité, de démence ou de fureur, et à qui, en conséquence, elle a donné un tuteur ou un conseil, ne peuvent passer des actes sous seing privé, parce que l'interdiction leur retire la capacité de contracter. Ils sont, par l'art. 509 du Code civil, assimilés aux mineurs pour leur personne et pour leurs biens.

Tous actes passés par l'interdit postérieurement à l'interdiction ou sans l'assistance du conseil, qui lui est donné par la justice, sont nuls de droit. (C. civ., article 502.)

Les actes, même antérieurs à l'interdiction, peuvent être annulés si la cause de l'interdiction existait notoirement à l'époque où ces actes ont été faits. (C. civ., art. 503.)

Les *femmes mariées*, incapables de contracter, sont celles qui sont sous la puissance d'un mari.

Elles ne peuvent donner, faire des baux, donner congé, etc., sans le concours du mari dans l'acte, ou son consentement par écrit; ou, à défaut de consentement



du mari, sans l'autorisation de la justice. (C. civ., articles 217, 219, 222.)

Cependant les femmes mariées, séparées de biens avec leur mari, par contrat de mariage ou par autorité de justice, peuvent contracter des baux et faire tous actes d'administration. (Code civ., articles 1449, 1536.)

Les femmes mariées ont encore l'administration de leurs biens paraphernaux, c'est-à-dire des biens à elles propres non constitués en dot, et qui ne font pas partie de la communauté, mais déclarés par le contrat de mariage pour leur être réservés, afin d'en disposer à leur volonté, sans que leurs maris puissent rien prétendre; elles peuvent faire tous les actes qui ont rapport à l'administration et à la conservation de ces biens. (C. civ., art. 1576.)

Cette incapacité des mineurs, des interdits, des femmes mariées, de pouvoir contracter, ne peut être opposée par des personnes capables de contracter contre des actes passés entre eux et des mineurs, des interdits ou des femmes mariées, pour arrêter l'exécution des actes et en faire prononcer la nullité; cette faculté n'est accordée qu'au mineur, à l'interdit, à la femme, ou à ceux qui les représentent; tels que tuteurs, curateurs, maris et héritiers. (C. civ., art. 225 et 1125.)

Les autres personnes qui ne peuvent passer des actes sous seing privé, sont les *prodigues* auxquels il est défendu par jugement de rien faire sans l'assistance d'un conseil qui leur est nommé.

3° *Objet certain.* « Il faut que l'obligation ait pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce. » (C. civ., art. 1129.)

4° *Cause licite.* « L'obligation sans cause, ou sur une

fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet. » (C. civ., art. 1131.)

La cause est illicite quand elle est prohibée par la loi, quand elle est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public. » (C. c., art. 1133.)

Outre ces conditions essentielles, il y a encore des formalités qui sont nécessaires pour la validité des actes sous seing privé :

Ils doivent être faits sur papier timbré. (Loi du 13 brumaire an VII.)

Les actes faits sous seing privé qui ne sont pas sur papier timbré ne peuvent être produits en justice pour recevoir leur exécution. (Loi du 6 pluviôse an VII.) Dans ce cas, les personnes qui veulent en faire usage sont obligées de les présenter aux préposés de la régie pour être visés pour droit de timbre : alors elles sont tenues d'acquitter le droit de timbre et de payer une amende pour contravention à la loi. (Même loi.)

L'empreinte du timbre ne peut être couverte d'écriture ni altérée. (Loi du 13 brumaire an VII, titre 4, art. 21.)

Le papier timbré qui aura été employé à un acte quelconque, ne pourra plus servir pour un autre acte, quand même le premier n'aurait pas été achevé. (Même loi, art. 22.)

Il ne peut, en général, être fait ni expédié deux actes à la suite l'un de l'autre sur la même feuille de papier timbré, sauf les exceptions prévues par la loi. (*Voyez* QUITTANCES).

L'amende pour contravention à chacun des articles précédents, 22 et 23, est de 30 francs; ce qui, avec le droit de subvention, fait 33 francs. (Même loi, art. 26.)

L'obligation de payer l'amende encourue pour un acte

Digitized by Google

fait sur papier non timbré, est imposée à celui pour qui cet acte fait titre. (Arrêt de la Cour de cassation, du 2 fructidor an IX.)

Les actes sous seing privé doivent contenir :

Les noms, prénoms, qualités, professions et demeures des parties qui y figurent.

L'énonciation des conventions, des obligations, engagements, promesses, payements, reçus, etc., qui sont l'objet de l'acte; la date du jour, du mois, de l'année et du lieu où l'acte a été passé.

Ils peuvent être écrits par toutes autres personnes que les parties; mais ils doivent être signés par les parties elles-mêmes, car c'est la signature qui constitue l'acte.

Ainsi, une personne qui ne sait signer son nom ne peut passer un acte sous seing privé ; les marques qu'elle voudrait apposer au bas d'un acte, comme une croix ou toutes autres figures, seraient inutiles, et ne pourraient servir contre elle qu'autant qu'elle voudrait les reconnaître.

« Tous les actes doivent, à peine de nullité, être écrits en un seul et même contexte, lisiblement, sans abréviation, blanc, lacune, ni intervalle. Ils doivent énoncer en toutes lettres les sommes et les dates. » (Loi du 25 ventôse an XI.)

« Si dans un acte on est obligé de faire des ratures, elles doivent être faites par un seul trait de plume ou barre passant sur les mots qu'on veut rayer, afin de pouvoir les distinguer, et compter facilement le nombre de ces mots, dont on doit faire mention au bas de l'acte, et approuver la rature à peine de nullité. (Même loi, articles 15 et 16.)

Les renvois et apostilles qu'on est quelquefois obligé

de faire dans un acte doivent être placés en marge de l'acte; ils doivent être signés ou paraphés par les parties, à peine de nullité des dits renvois et apostilles. (*Id.*, art. 15.)

Si un renvoi est trop long pour être écrit en marge, il peut être transporté à la fin de l'acte; mais, dans ce cas, il doit être non-seulement signé et paraphé comme les renvois écrits en marge, mais encore expressément approuvé par les parties, à peine de nullité du renvoi. (*Id.*, art. 15.)

Les actes sous seing privé qui contiennent des conventions *synallagmatiques* (c'est-à-dire *par lesquelles les parties s'obligent réciproquement les unes envers les autres*), ne sont valables qu'autant qu'ils ont été faits en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct.

Il suffit d'un original pour toutes les personnes ayant le même intérêt.

Chaque original doit contenir la mention du nombre des originaux qui ont été faits. Néanmoins, le défaut de mention que les originaux ont été faits doubles, triples, etc., ne peut pas être opposé à celui qui a exécuté de sa part la convention portée dans l'acte. (C. civ., article 1325.)

Un acte synallagmatique non fait double est nul quoique fait avant le Code civil. Il ne vaut pas même comme commencement de preuve par écrit. (Cour royale de Paris, 27 novembre 1811; Sirey, tom. XII, 2e partie, page 60.)

L'exécution donnée à un acte synallagmatique, couvre la nullité résultant de ce que cet acte n'a pas été fait double. (Cassation 15 février 1811; Sirey, tom. XI, 2e partie, p. 139.)

Digitized by Google

Encore qu'une convention synallagmatique ait eu lieu sans acte double, au mépris de l'art. 1325 du Code civil, la nullité de l'acte n'emporte pas nullité de la convention, si cette convention peut être prouvée par un ensemble de pièces communes aux deux parties contractantes; par exemple, par leur correspondance mutuelle. (Cour de cassation, rejet, Liége, 14 frimaire an XIV; Sirey, t. VII, 2e partie, p. 923.—Cour royale de Bruxelles, 9 janvier 1813; Sirey, tom. XIV, 2e partie, p. 49.)

Toutes les parties intéressées dans l'acte doivent le siguer et signer tous les originaux qui en sont faits; si quelques-unes des parties qui ont un intérêt distinct dans un acte ne le signent pas, l'acte est radicalement nul, et toutes peuvent exciper de la nullité; mais cette nullité peut se couvrir par les parties qui auraient omis ou refusé d'abord de signer, ou de signer tous les originaux.

Quant à la quotité des droits d'enregistrement pour les différents actes et les délais dans lesquels ils doivent être acquittés. *Voyez* Enregistrement.

L'acte sous seing privé, reconnu par celui auquel on l'oppose, ou légalement tenu pour reconnu, a, entre ceux qui l'ont souscrit, et entre leurs héritiers et ayants cause, la même foi que l'acte authentique. (C. civ., art. 1322.)

Il s'ensuit que cet acte oblige à l'exécution de toutes les conventions qui y sont mentionnées, comme le ferait un acte authentique, et qu'il ne peut être détruit que par un acte écrit qui prouve le contraire de ce qu'il contient.

Il a d'ailleurs été jugé que : « L'acte sous seing privé reconnu par toutes les parties, et par elles déposé chez un notaire, devient authentique par le seul fait du

dépôt. » (Cour de cassation, 11 juillet 1815; Sirey, t. XV, 1re partie, p. 336.)

Les actes sous seing privé, comme les actes notariés, n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes.

Pour qu'un acte sous seing privé soit exécutoire, ce n'est pas assez qu'il soit sur papier timbré, enregistré et reconnu par la personne qui l'a souscrit; il faut encore que son exécution soit ordonnée par un jugement.

Ainsi, la partie qui se refuse à l'accomplissement d'un acte sous seing privé, doit être assignée devant le juge compétent, pour être condamnée à l'exécution de cet acte.

Alors, cet acte, devenu authentique par le jugement, produit le même effet que s'il était passé devant notaire.

AFFOUAGE. C'est le droit que possède une commune de couper dans un bois à elle appartenant les portions destinées au chauffage des habitants, ou à des constructions qui intéressent la commune.

Le droit à la participation des affouages de bois, s'acquiert en même temps que le domicile qui rend passible des contributions et charges communales. (Arrêté du 1er novembre 1826.)

D'après la loi communale du 30 mars — 3 mai 1836, le partage des bois d'affouage doit avoir lieu par FEUX. Il est fait par le conseil communal.

AGRICULTURE. Les propriétaires sont libres de varier à leur gré la culture et l'exploitation de leurs terres; de conserver à leur gré leurs récoltes, et de disposer de toutes les productions de leurs propriétés dans l'intérieur du royaume et au dehors, sans préjudicier au droit d'autrui et en se conformant aux lois. (Loi du 28 sept. — 6 oct. 1791.)

Aucun engrais, ustensiles, ou autre meuble utile à l'ex-

ploitation des terres, et aucuns bestiaux servant au labourage, ne pourront être saisis et vendus, pour contributions publiques. (Art. 2, sect. 3 du titre 1er.) Ils peuvent l'être pour le payement des fermages.

Nulle autorité ne peut suspendre ou intervertir les travaux de la campagne, dans les opérations de la semence et des récoltes.

Nul agent de l'agriculture employé avec des bestiaux au labourage, à d'autres travaux où à la garde des troupeaux, ne peut être arrêté, sinon pour crime, avant qu'il n'ait été pourvu à la sûreté des animaux, et en cas de poursuite criminelle, il doit également y être pourvu aussitôt après l'arrestation, et sous la responsabilité de ceux qui l'auront exercée. (Art. 1, sect. 3 du titre 1er de la loi du 28 sept. 1791.)

Voyez CLÔTURES, FOSSÉS, HAIES, ÉCHENILLAGE.

ALIGNEMENT. Un arrêté du 29 février 1836, est ainsi conçu :

Léopold, roi, etc.

Vu les lois des 16 septembre 1807 et 8 mars 1810; vu la loi du 6 mars 1818; nous avons arrêté et arrêtons :

Art. 1er Quiconque voudra construire, reconstruire, réparer ou améliorer des édifices, maisons, bâtiments, murs, ponts, ponceaux, aqueducs, faire des plantations ou autres travaux quelconques le long des grandes routes, soit dans les traverses des villes, bourgs ou villages, devra préalablement y être autorisé par la députation des états de la province, se conformer aux conditions et suivre les alignements qui lui seront prescrits par ce collége, sauf les droits à une juste et préalable indemnité, dans le cas où une partie de sa propriété devrait, par suite de nouveaux alignements adoptés, être incorporée dans la voie publique.

Art. 2. Les contraventions aux dispositions qui précédent, seront constatées dans la forme ordinaire et réprimées conformément à la loi du 6 mars 1818, indépendamment des mesures qui pourront être prises pour faire effectuer la démolition des maisons, bâtiments, murs, etc., construits, reconstruits, réparés ou améliorés, ou l'enlèvement des plantations faites sans autorisation préalable.

D'après l'article 76, § 7 de la loi communale du 30 mars — 6 mai 1836, la fixation de la grande voirie et les plans généraux d'alignement des villes et des parties agglomérées des communes rurales; l'ouverture des rues nouvelles et l'élargissement des anciennes ainsi que leur suppression, doivent être l'objet des délibérations du conseil communal, qui sont ensuite soumises à l'avis de la députation permanente du conseil provincial et à l'approbation du roi.

Toutefois les délibérations du conseil communal, relatives à la reconnaissance des chemins vicinaux et sentiers, aux projets de construction, de grosses réparations et de démolition des édifices communaux, n'ont besoin que de l'approbation de la députation permanente du conseil provincial. (Art. 77, §§ 6 et 7 de la loi précitée.)

L'art. 90, §§ 7 et 8 de la même loi, charge le collège des bourgmestre et échevins des alignements de la grande et de la petite voirie, en se conformant, lorsqu'il en existe, aux plans généraux adoptés par l'autorité supérieure, en même temps que de l'approbation des plans de bâtisses à exécuter par les particuliers. — *V.* VOIRIE.

Tel est l'état de la législation en Belgique relativement aux alignements. L'arrêté du 29 février 1836, est applicable aux grandes routes, et les articles précités de la loi du 30 mars 1836, aux voies communales. — *Voy.* RUES.

Ainsi, toute personne qui veut faire bâtir, planter des arbres ou haies sur une propriété bordant une voie publique, ou reconstruire, réparer, améliorer des bâtiments y existant, doit en prévenir le bourgmestre de sa commune, par une requête adressée au collége des bourgmestre et échevins qui, s'il y a lieu, délivre l'autorisation demandée pure et simple ou avec des conditions.

ALLUVION. On nomme ainsi l'accroissement que reçoit un fonds riverain, par les terres nouvelles qu'apportent insensiblement les eaux qui le baignent. C'est cette agglomération successive et pour ainsi dire inaperçue, qui distingue l'alluvion de *l'attérissement*, dans lequel l'accroissement est patent et subit. On appelle aussi alluvion, les relais, c'est-à-dire, le terrain découvert que laisse l'eau courante qui se retire insensiblement de l'une de ses rives en se portant sur l'autre. (C. civ., 557).

Voyez quant à la propriété de l'alluvion, le mot ATTÉRISSEMENT.

ANIMAUX. Si un animal donné en usufruit vient à périr sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est pas tenu d'en rendre un autre, ni d'en payer l'estimation.

Les animaux attachés à la culture sont immeubles par destination. Ceux que le propriétaire du fonds livre au fermier ou au métayer pour la culture, estimés, ou non, sont censés immeubles tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention. Ceux donnés à cheptel, à d'autres qu'au fermier ou métayer, sont meubles. (C. civ. 522, 524.)

Les animaux ne se donnent pas à titre de prêt de consommation, mais à titre de prêt d'usage. (*Ibid.*, 1894.)

Quiconque aura empoisonné des chevaux ou autres bêtes de voitures, de monture ou de charge, des bestiaux à cornes, des moutons, chèvres ou porcs, ou des pois-

sons dans des étangs, viviers ou réservoirs, sera puni d'un emprisonnement d'un à cinq ans, et d'une amende de 16 francs à 500 francs. Les coupables pourront être mis, par l'arrêt ou le jugement, sous la surveillance de la haute police pendant deux ans au moins, et cinq ans au plus. — Ceux qui, sans nécessité, auront tué l'un des divers animaux mentionnés ci-dessus, seront punis ainsi qu'il suit : Si le délit a été commis dans les bâtiments, enclos et dépendances, ou sur les terres dont le maître de l'animal tué était propriétaire, locataire, colon ou fermier, la peine sera un emprisonnement de deux à six mois; s'il a été commis dans des lieux dont le coupable était propriétaire, locataire, colon ou fermier, l'emprisonnement sera de six jours à un mois; s'il a été commis dans tout autre lieu, l'emprisonnement sera de quinze jours à six semaines. — Quiconque aura sans nécessité, tué un animal domestique dans un lieu dont celui à qui cet animal appartient est propriétaire, locataire, colon ou fermier, sera puni d'un emprisonnement de six jours au moins et de six mois au plus. Le *maximum* de la peine sera toujours prononcé en cas de violation de clôture. (Code pénal de 1810, art. 452 à 455.)

ANIMAUX *donnés à cheptel. V.* ABEILLES, BAUX.

ANIMAUX *malades. Voyez* ÉPIZOOTIES.

ANIMAUX *morts.* Les corps d'animaux morts pouvant nuire à la salubrité de l'air par leurs exhalaisons, il est expressément ordonné de les enfouir dans la journée à quatre pieds de profondeur sur le terrain même du propriétaire, et non sur celui de ses voisins, ou bien dans un lieu désigné par le bourgmestre. Le délinquant sera condamné aux frais et dépens, et de plus à une amende. (Loi du 6 octobre 1791.)

ANIMAUX *nuisibles.* Les corps administratifs encou-

rageront les habitants des campagnes par des récompenses et suivant les localités, à la destruction des animaux malfaisants qui peuvent ravager les troupeaux, ainsi qu'à la destruction des animaux et des insectes qui peuvent nuire aux récoltes. (Décret du 11 ventôse an III.)

Il sera fait, dans les forêts nationales et dans les campagnes, tous les trois mois, et plus souvent s'il est nécessaire, des chasses et battues générales ou particulières, aux loups, renards, blaireaux et autres animaux nuisibles. Elles seront ordonnées de concert avec les agents forestiers, exécutées sous leur direction et leur surveillance. On réglera les jours où elles se feront, et le nombre d'hommes qui y seront appelés. Les particuliers de l'arrondissement qui ont des équipages ou autres moyens pour ces chasses, peuvent être autorisés à s'y livrer sous l'inspection et la surveillance des agents forestiers. Il est dressé procès-verbal de chaque battue, du nombre et de l'espèce des animaux qui y auront été détruits, à l'effet d'être pourvu au payement des récompenses promises. (Arrêté du 19 pluviôse an V.)

APPUIS. Une ordonnance du 14 décembre 1725 a défendu de former des saillies plus avancées que de huit pouces (22 *centimètres*), pour les appuis des boutiques ne tenant ni à fer ni à clous, et se retirant le soir avec les étalages, et de deux pouces (*environ* 6 *centimètres*), pour les appuis fixes et permanents.

ARBRES. Ceux qu'on peut tirer d'une pépinière sans la dégrader, ne font partie de l'usufruit qu'à la charge par l'usufruitier de se conformer à l'usage des lieux pour le remplacement. (C. civ., 592.) *Voyez* USUFRUITIER.

Les arbres abattus, même ceux des coupes ordinaires de bois taillis ou de futaies, mises en coupes réglées, sont meubles. (*Ibid.*, 521.)

Les arbres de haute tige ne peuvent être plantés qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par les usages constants et reconnus; et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages, pour les arbres à haute tige, et à la distance d'un demi-mètre, pour les autres arbres et haies vives. Le voisin peut exiger que les arbres et haies plantés à une moindre distance, soient arrachés. Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres voisins, peut contraindre celui-ci à couper ces branches; si ce sont les racines qui avancent sur son héritage, il a droit de les y couper lui-même. Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne, sont mitoyens comme la haie, et chacun des deux propriétaires a droit de requérir qu'ils soient abattus. (C. civ., 671 et suiv.)

L'article 672, du Code civil portant que celui sur la propriété duquel s'avancent les branches des arbres du voisin, peut contraindre celui-ci à couper ces branches, est applicable aux bois domaniaux comme aux bois des particuliers. (Cour royale de Paris, 16 févr. 1824; Sirey, tom. XXV, 2e part., p. 25.)

Pour planter un arbre à la distance légale, la mesure se prend par une ligne droite tirée du centre de la tige de l'arbre à la ligne qui sépare les deux héritages, ou au milieu du mur, s'il est mitoyen.

Lorsque le mur qui sépare deux héritages appartient à un des propriétaires exclusivement, son voisin non-seulement ne peut pas s'en servir pour y appuyer des espaliers, mais encore il doit tenir ses plantations à la distance légale pour que les racines ne puissent endommager le mur.

Tous les arbres marqués pour le service de la marine

Digitized by Google

sur les propriétés particulières, ne peuvent être distraits de leur destination, sous les peines portées par les lois, et notamment par l'arrêt du Conseil du 23 juillet 1748, contre les contrevenants. Les propriétaires traitent de gré à gré, ou à dire d'experts, du prix de leur bois avec les fournisseurs de la marine. (Arrêté du 29 vendémiaire an XI.)

Arbres fruitiers. Il est défendu de mener, en aucun temps, des bestiaux dans les plants et pépinières d'arbres fruitiers, à peine d'une amende égale à la valeur du dédommagement dû au propriétaire, et double si le dommage a été fait dans un enclos rural.

Ceux qui détruisent les greffes des arbres fruitiers ou autres, et ceux qui écorcent ou coupent en tout ou en partie des arbres sur pied qui ne leur appartiennent pas, sont condamnés à une amende double du dédommagement dû au propriétaire, et à une détention de police correctionnelle, qui ne peut excéder six mois. (Lois des 26 sept et 6 oct. 1791.)

Les arbres fruitiers qui meurent, ceux mêmes qui sont arrachés ou brisés par accident, appartiennent à l'usufruitier, à la charge de les remplacer par d'autres. (C. civ., 594.) *Voyez* USUFRUITIER.

Quiconque aura abattu un ou plusieurs arbres qu'il savait appartenir à autrui, sera puni d'un emprisonnement qui ne sera pas au-dessous de six jours ni au-dessus de six mois, à raison de chaque arbre, sans que la totalité puisse excéder cinq ans. — Les peines seront les mêmes, à raison de chaque arbre mutilé, coupé et écorcé de manière à le faire périr. S'il y a eu destruction d'une ou de plusieurs greffes, l'emprisonnement sera de six jours à deux mois, à raison de chaque greffe, sans que la totalité puisse excéder deux ans. (C. pénal, art. 445 à 447.)

Arbres des routes. Quiconque a coupé ou détérioré des arbres plantés sur les routes, est condamné à une amende du triple de la valeur des arbres, et à une détention qui ne peut excéder six mois. (Lois des 28 septembre et 6 octobre 1791.) *Voyez* CHEMINS.

Les lois des 28 août 1791 et 9 ventôse an XIII contiennent au surplus des dispositions sur la plantation des arbres le long des grandes routes, rues, places et chemins vicinaux et sur la propriété des arbres y croissants.

ARCHITECTES. Un architecte est celui qui fait les plans et devis d'une construction et qui en dirige les travaux, dont l'exécution est confiée, soit à un entrepreneur, soit à des ouvriers.

Le devis est l'état détaillé de toutes les sortes d'ouvrages dont la construction doit être composée, tels que ceux de maçonnerie, de charpente, de serrurerie, de menuiserie et autres.

L'architecte qui dirige les travaux devient responsable de toutes les fautes qu'il peut commettre ou laisser commettre, soit contre la solidité de la construction, soit contre les lois de police et du voisinage. (*Voyez* VICES DE CONSTRUCTION.)

S'il ne fait que fournir les plans et devis, sans diriger les travaux, il n'est point garant des défauts de solidité qui peuvent résulter de leur mauvaise exécution; il n'est responsable que des vices qui sont la conséquence nécessaire des plans qu'il a figurés, et des indications qu'il a données par ses devis.

Il n'est point non plus, dans ce cas, responsable de l'inobservation des lois du voisinage; ce soin regarde celui qui est chargé de l'exécution des travaux. (*Voy.* ENTREPRENEUR.)

Pour la vérification des mémoires par les architectes, *voyez* Mémoires.

Si l'architecte s'occupe d'entreprises, et qu'il fasse les fonctions de l'entrepreneur, il doit alors être considéré comme tel, et il encourt la même responsabilité. (*Voy.* les art. 1787 et suiv. du Code civ.)

ASSURANCES. Les accidents aussi terribles qu'imprévus occasionnés par le feu, ses suites désastreuses que les plus grandes précautions ne peuvent souvent empêcher, ont fait chercher les moyens de mettre les propriétaires à même de les prévenir.

Le gouvernement a autorisé dans toute la Belgique l'établissement de compagnies d'assurances contre l'incendie. Ces compagnies, moyennant une modique rétribution, garantissent tant les propriétaires que les locataires de tous les accidents arrivés par incendie, sauf les exceptions désignées dans leur *police,* et leur remboursent le dommage qui en est la suite.

Les compagnies d'assurances assurent les bâtiments, et en outre les meubles et les marchandises.

Le montant de l'assurance varie selon les divers risques que courent les bâtiments, ou par la manière dont ils sont construits, ou par l'emploi auquel ils sont destinés.

Pour l'assurance contre la grêle, *voy.* Grêle.

« Le preneur ou locataire d'un immeuble assuré, si cet immeuble vient à être détruit en partie, n'a pas le droit d'exiger que l'indemnité reçue par le bailleur de la compagnie d'assurance, soit employée à la réparation ou reconstruction de l'immeuble. Il n'a toujours en ce cas, selon la règle générale, que le choix de demander ou diminution du prix, ou la résiliation même du bail. » (C. royale de Paris, du 5 mai 1826; Sirey, t. XXVIII, 2e partie, p. 18.)

ATTÉRISSEMENTS. Les attérissements qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un fleuve ou d'une rivière, s'appellent *alluvion;* ils profitent au propriétaire riverain, soit qu'il s'agisse d'un fleuve ou d'une rivière navigable, flottable ou non, à la charge, dans le premier cas, de laisser le marche-pied ou chemin de halage, conformément aux règlements.—L'alluvion ou les accroissements auxquels on donne ce nom, n'ont pas lieu à l'égard des lacs et des étangs dont le propriétaire conserve toujours le terrain que l'eau couvre quand elle est à la hauteur de la décharge de l'étang, encore que le volume de l'eau vienne à diminuer. Réciproquement le propriétaire de l'étang n'acquiert aucun droit sur les terres riveraines que son eau vient à couvrir dans des crues extraordinaires. — Si un fleuve ou une rivière, navigable ou non, enlève par une force subite, une partie considérable et reconnaissable d'un champ riverain, et la porte vers un champ inférieur ou sur la rive opposée c'est un attérissement; le propriétaire de la partie enlevée peut réclamer sa propriété; mais il est tenu de former sa demande dans l'année: après ce délai, il n'y sera plus recevable, à moins que le propriétaire du champ auquel la partie enlevée a été unie, n'eût pas encore pris possession de celle-ci. — Les attérissements, îles et îlots qui se forment dans les lits des fleuves ou des rivières navigables ou flottables, appartiennent à la nation, s'il n'y a titre ou prescription contraire. — Les îles et attérissements qui se forment dans les rivières non navigables et non flottables, appartiennent aux propriétaires riverains du côté où l'île s'est formée. Si l'île n'est pas formée d'un seul côté, elle appartient aux propriétaires riverains des deux côtés, à partir de la ligne qu'on suppose tracée au milieu de la

rivière. — Si une rivière ou un fleuve en se formant un bras nouveau, coupe et embrasse le champ d'un propriétaire et en fait une île, ce propriétaire conserve la propriété de son champ, encore que l'île se soit formée dans un fleuve ou dans une rivière navigable ou flottable. — Si un fleuve ou une rivière navigable, flottable ou non, se forme un nouveau cours en abandonnant son ancien lit, les propriétaires des fonds nouvellement occupés prennent, à titre d'indemnité, l'ancien lit abandonné, chacun dans la proportion du terrain qui lui a été enlevé. (C. civ., 556 et suiv.)

Si les objets enlevés ne s'incorporent pas de suite avec le fonds, et sont reconnaissables, leur propriétaire peut les revendiquer et les enlever. Ainsi, l'arbre porté d'un champ sur l'autre peut être repris par son ancien propriétaire, dans le champ du nouveau, tant qu'il n'a pas pris racine, mais à la charge de payer le dommage à celui-ci. (Inst. *de rer. div.*, § 21; et Cappeau, Législat. rurale, t. I, p. 655.)

Le propriétaire de l'objet ainsi transporté peut même être forcé par celui du champ à l'enlever et à payer le dommage. (L. 5, § 4, D. *ad exh.*; Cappeau, *loc. cit.*) *Voyez* ALLUVION

AUBERGISTES. Ceux qui veulent exercer l'état d'aubergiste, de maître d'hôtel garni ou de logeur, doivent faire une déclaration à la police, et après avoir rempli cette formalité, placer au-dessus de la porte de leur maison, en lieu apparent et en gros caractères, un tableau indicatif de l'état qu'ils exercent. (Loi du 22 juillet 1791, titre 5 art. 1er.)

Il leur est expressément défendu de donner retraite aux vagabonds, mendiants et gens sans aveu. (Loi du 10 vendémiaire an IV.)

Le registre de l'aubergiste doit être en papier timbré, et paraphé par un officier municipal ou un commissaire de police. (Loi du 22 juillet 1791, titre 1er art. 5.) Les contrevenants doivent être cités au tribunal de police. (Art. 9.)

Des règlements particuliers et qui varient suivant les localités, déterminent les heures où ils doivent fermer leurs portes, et celles où ils sont tenus de porter à la police les passe-ports des étrangers.

Voyez HÔTELS GARNIS, BAIL.

AUVENTS ET CORNICHES DE BOUTIQUES. Il est défendu d'en construire sans autorisation de la police. Leurs saillies ne peuvent, en général, excéder 80 centimètres.

BAC. Espèce de grand bateau plat servant à passer, d'un bord de la rivière à l'autre, les personnes, les animaux, les voitures.

Autrefois le droit d'établir des bacs ou bateaux était un droit seigneurial; mais le décret du 25 août 1792 a aboli ce droit, et la loi du 6 frimaire an VII, qui, avec un arrêté du 28 août 1818, régit aujourd'hui la matière, a déclaré qu'il faisait partie du domaine public.

L'application de cette disposition a été faite aux passages publics établis sur des rivières même non navigables où un service habituel et régulier est nécessaire. (Instr. du ministre de finances du 17 prairial an VII).

Mais la même disposition ne s'applique pas aux bacs et bateaux, établis pour le seul usage d'un particulier ou pour l'exploitation d'une propriété circonscrite par les eaux; toutefois pour faire un tel établissement, il faut une permission de l'autorité. (Même loi de frimaire an VII.)

Elle ne s'applique pas non plus aux barques, batelets et bachots servant à l'usage de la pêche et de la marine

Digitized by Google

marchande, sous la condition de ne pouvoir établir de passage à heure, ni lieu fixes. (Même loi.)

Le service régulier des passages d'eau et des barques est sous la surveillance des gouverneurs. (Art. 25 de l'instruction pour l'exécution de l'arrêté précité.) *Voy. aussi* les art. 1782. et suiv. du Code civ.

BAIL. Le *bail* ou contrat de *louage*, est un acte par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix, que celle-ci s'oblige de lui payer. (C. civ. 1709.)

Les conditions en sont réglées ou par la loi ou par la volonté des parties dans ce qui n'est pas contraire à la loi.

Lorsque deux personnes se sont engagées, l'une à donner, l'autre à prendre à bail un héritage, moyennant un certain prix, chaque partie est tenue de remplir précisément sa promesse, sans pouvoir s'en départir en offrant des dommages-intérêts : le traité doit être exécuté selon sa forme et teneur. (Cour royale de Paris, 7 nivôse an x.)

Le *bail* prend différents noms selon la nature et la situation des objets qui en font la matière.

Celui qui s'oblige à faire jouir l'autre s'appelle bailleur ou propriétaire, ou principal locataire; et celui qui prend la jouissance s'appelle preneur, locataire ou sous-locataire quand il prend un bien de ville, et colon ou fermier quand c'est un bien de campagne.

Le louage des maisons et celui des meubles s'appelle *bail à loyer*.

Celui des héritages ruraux, *bail à ferme*.

Celui des animaux, dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie, se nomme *bail à cheptel*.

On peut louer toutes sortes de biens meubles et immeubles. (C. c., art. 1713.)

Dans les meubles ou choses mobilières qui sont susceptibles du contrat de louage, ne peuvent pas être comprises celles qui se consomment par l'usage qu'on en fait, comme l'argent comptant, le blé, le vin, l'huile, les fruits, etc., que le locataire ne pourrait rendre en nature à l'expiration de sa jouissance. Ces choses sont susceptibles du contrat de prêt et de vente.

Mais on peut louer des meubles, des chevaux, des voitures, etc.

Le contrat de louage, ainsi que tous les autres contrats, peut intervenir entre les personnes qui sont capables de contracter.

Le mineur émancipé peut passer des baux dont la durée n'excède point neuf années. (C. c., art. 481.)

La séparation de biens étant comparée à l'émancipation, la femme qui l'a obtenue ne peut, comme le mineur émancipé, faire des baux excédant neuf années.

La femme séparée de biens par son contrat de mariage; celle qui a obtenu sa séparation, soit de corps et de biens, soit de biens seulement, et qui en a repris ainsi la libre administration (C. c., art. 1449 et 1536), et celle qui est mariée sous le régime dotal, et qui s'est réservé des biens paraphernaux, ayant l'administration et la jouissance de ces biens (C. c., art. 1576), sont capables du contrat de louage pour les biens dont elles ont l'administration. Celle qui est séparée de biens peut même devenir locataire en son nom propre et privé.

La femme marchande publique le peut aussi. (C. c., art. 220. — C. de com., art. 4 et 5.)

Le mari, à qui la femme a donné sa procuration pour administrer ses biens paraphernaux, avec charge de lu

rendre compte des fruits (C. c., art. 1577), peut donner ces biens à location.

Le mari administrateur des biens de la communauté et des biens personnels de sa femme le peut aussi. (C. c., art. 1421, 1428.)

Les baux que le mari seul a faits des biens de sa femme, pour un temps qui excède neuf ans, ne sont, en cas de dissolution de la communauté, obligatoires, vis-à-vis de la femme et de ses héritiers, que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la seconde, ainsi de suite, de manière que le fermier n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve. (C. c., art. 1429.)

Les baux de neuf ans, ou au-dessous, que le mari seul a passés ou renouvelés des biens de sa femme, plus de trois ans avant l'expiration du bail courant, s'il s'agit de biens ruraux, et plus de deux ans avant la même époque, s'il s'agit de maisons, sont sans effet, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la dissolution de la communauté. (C. c., art. 1430.)

Si l'exécution avait commencé avant la dissolution de la communauté, les baux faits par anticipation seraient maintenus seulement pendant neuf années.

Le tuteur, ayant l'administration des biens de son mineur ou d'un interdit, peut faire un bail de neuf années (C. c., art. 450, 1429, 1430 et 1718.)

Il ne peut lui-même prendre ces biens à ferme, à moins que le conseil de famille n'ait autorisé le subrogé-tuteur à lui en passer bail. (C. c., art. 450.)

Le tuteur d'un interdit peut faire les mêmes baux que celui d'un mineur. (C. c., art. 509.)

L'usufruitier peut faire des baux de neuf années, des

biens dont il a l'usufruit. (Code civ., article 595.)

La femme qui est autorisée par son mari majeur, ou par justice lorsque son mari est mineur, ou absent, ou interdit, ou frappé d'une condamnation emportant peine afflictive ou infamante, peut passer bail de ses biens. (C. c., art. 217, 218, 221 et 224.)

La nullité d'un bail qu'aurait passé une femme sans autorisation, ne pourrait être opposée par le majeur pouvant contracter, avec qui elle l'aurait passé; elle pourrait être opposée seulement par la femme, le mari, ou leurs héritiers. (C. c., art. 225 et 1125.)

On peut louer par écrit ou verbalement. (C. c., article 1714.) *Voyez* LOCATION VERBALE.

Obligations du propriétaire des biens de ville ou des maisons.

Les obligations du propriétaire ou bailleur proviennent ou de la nature particulière du contrat de *louage*, ou de la bonne foi qui doit régner dans tous les contrats, ou des conventions particulières apposées au contrat.

Le bailleur est obligé, *par la nature du contrat,* et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière,

1° De délivrer au preneur la chose louée ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. (C. c., art. 1719.)

1° L'obligation du propriétaire de *livrer au locataire la chose louée,* comprend celle de la lui livrer tout entière et avec tous ses accessoires, de la livrer au jour convenu, s'il en a été stipulé un, ou au temps réglé par l'usage pour l'entrée des locataires en jouissance.

De la livrer en bon état de *réparations* de toute espèce. (C. c., art. 1720.)

Dans le cas où le propriétaire ne livre point la chose comme il le doit et à l'époque convenue, s'il le refuse, ou si, par son fait, il s'est mis hors d'état de le faire, le locataire peut demander des dommages-intérêts, et même la *résiliation*, de son bail.

2° L'obligation d'*entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée,* engage le propriétaire à l'entretenir pendant tout le temps du bail, de toutes les réparations nécessaires, excepté les *réparations locatives*, qui sont à la charge du locataire, lorsqu'elles sont survenues pendant le cours du bail.

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives. (C. c., art. 1720.) *Voyez* Réparations.

Si le propriétaire s'y refuse, le locataire, après l'avoir mis en demeure par une sommation, forme sa demande pour que des experts soient nommés pour constater les réparations à faire, et sur leur rapport le juge ordonne que le propriétaire devra faire les réparations dans *tel* temps, sinon le locataire sera autorisé à les faire faire à ses frais et à en retenir le prix sur ses loyers.

Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée. (C. c., art. 1723.)

Conséquemment, il ne peut, sans la permission du preneur, qu'il doit avoir la précaution de prendre par écrit, faire une construction qui le priverait de ses jours, établir un égout qui porterait sur lui des eaux qu'il ne recevait pas, ni changer la distribution des pièces, abattre

ou construire des cheminées, ouvrir ou fermer des portes ou croisées.

5° Le propriétaire qui est tenu de *faire jouir paisiblement le preneur,* ne peut le troubler, ni souffrir qu'il soit troublé par personne dans sa jouissance, et il doit le garantir de tout trouble qui y serait apporté, soit par lui-même, soit par des tiers.

Ne sont pas mises au nombre des troubles apportés par le propriétaire à la jouissance du locataire, les *réparations* urgentes à faire à la chose louée.

Si, durant le bail, la chose louée a besoin *de réparations urgentes,* et qui ne puissent être différées jusqu'à la fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail. (C. c., art. 1724.)

Si le locataire avait sous-loué à un plus haut prix que celui de son bail, le propriétaire serait tenu de l'indemnité proportionnelle, vis-à-vis des sous-locataires, et de faire cesser leurs demandes à cause de l'interruption du bail. (Pothier, Domat.)

Aucun trouble ne pouvant être apporté par le propriétaire à la jouissance du locataire, s'il en arrive de sa part, lui ou ses héritiers sont obligés d'en garantir ou indemniser le locataire.

Les héritiers ne sont tenus qu'à raison de leur part et portion dans la succession.

La garantie des troubles apportés par des tiers reçoit quelques modifications :

Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par *voies de fait* à sa jouissance, *sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ;* sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel. (C. c., art. 1725.)

Il y a simple voie de fait lorsque des voleurs s'introduisent avec violence et effraction chez le locataire ; que des méchants font périr le poisson de l'étang, ou que des laboureurs voisins font paître leurs troupeaux dans les prés de la métairie donnée à ferme.

Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance, par suite d'une action concernant la propriété du fond, *ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix* du bail à loyer ou à ferme, *pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.* (C. c., art. 1726).

Il y a lieu à l'application de l'article 1726, lorsque des tiers forment contre le locataire une demande en justice, soit pour qu'il délaisse l'héritage dont le demandeur soutient être le propriétaire ou l'usufruitier, soit pour qu'il souffre l'exercice de quelque droit de servitude dont il n'a pas été chargé par son bail ; ou pour qu'il soit déclaré non recevable dans sa demande en délivrance de *telle* partie de l'héritage ou en usage de *telle* SERVITUDE.

Si ceux qui ont commis les *voies de fait* prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque *servitude,* il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'in-

stance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède. (C. c., art. 1727.)

Dans le cas où, par suite de cette demande, le locataire ou fermier a été contraint de quitter la jouissance de l'héritage qui lui était loué, il a droit à une indemnité de la part du locateur, mais seulement à compter du jour où, en vertu du jugement survenu par suite de cette demande, il a été contraint de quitter les lieux, ou de souffrir l'exercice de la servitude réclamée. (Pothier.)

Le passage sous la porte cochère d'une maison, et l'usage de la cour pour les voitures, sont communs aux locataires, à moins de stipulations contraires. En conséquence le propriétaire d'une maison ne peut s'opposer à ce que les voitures des personnes qui viennent visiter les locataires entrent sous la porte cochère ou dans la cour de la maison, encore que l'entrée de l'appartement du locataire soit sous la porte cochère. (Cour royale de Paris, 4 mars 1828.)

L'obligation du propriétaire de faire jouir le preneur, *pendant la durée du bail,* passe à ses héritiers, comme la jouissance passe aux héritiers du locataire.

Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur. (C. c., art. 1742.)

L'obligation passe aussi à la femme du bailleur, relativement aux baux qu'il a faits de ses biens, comme administrateur, conformément aux articles 1429 et 1430 du Code civil.

Cependant, cette maintenue peut recevoir des atteintes, ou du temps, ou des événements, ou des conventions, ou du fait même des parties.

La destruction de la chose louée peut amener ou la résiliation du bail, ou la diminution du prix, conformément à l'art. 1722 du Code civil.

La résolution du contrat de louage a encore lieu ou par la perte de la chose louée, ou par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements. (C. c., art. 1741.)

Cette inexécution des conventions, lorsqu'elle n'est pas le fait des deux parties, donne lieu contre celui qui est en défaut à des dommages et intérêts.

La fixation de ces dommages-intérêts est réglée par le Code civil depuis l'article 1146, jusqu'à l'article 1156.

S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le fermier ou locataire, *et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts*, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le locataire de la manière suivante. (C. c., article 1744.)

S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, *le bailleur* paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux est accordé entre le congé et la sortie. (C. c., art. 1745.)

S'il s'agit de biens ruraux, l'indemnité que le bailleur doit payer au fermier est du tiers du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir. (C. c., art. 1746.)

L'indemnité se réglera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines ou autres établissements qui exigent de grandes avances. (C. c., art. 1747.)

L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail d'expulser le fermier ou locataire, en cas de vente, est en outre tenu d'avertir le locataire au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés.

Il doit aussi avertir le fermier de biens ruraux au moins un an à l'avance. (C. c., art. 1748.)

Malgré les indemnités qui sont dues au locataire que l'on expulse en vertu de la convention insérée en son bail, l'acquéreur n'en est pas moins tenu d'avertir le locataire au temps d'avance usité pour les congés, d'après l'art. 1748, rapporté ci-dessus.

Les fermiers ou les locataires ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur, ou à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués. (C. c., art. 1749.)

Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages-intérêts. (C. c., art. 1750.) *Voyez* ENREGISTREMENT.

La maintenue de la jouissance peut encore recevoir une atteinte des conventions des parties.

S'il a été convenu dans le contrat de louage, *que le bailleur pourrait venir occuper la maison,* il est tenu de signifier d'avance un *congé* aux époques déterminées par l'usage des lieux. (C. c., art. 1762.)

L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le réméré il devienne propriétaire incommutable. (C. c., art. 1751).

L'obligation du propriétaire de *faire jouir le locataire de la chose louée,* l'astreint à garantir le preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée *qui en empêchent l'usage,* quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. (C. c., art. 1721.)

Les vices que le propriétaire est tenu de garantir sont ceux qui empêcheraient entièrement l'usage de la chose,

et non point ceux qui en rendraient seulement l'usage incommode.

Par exemple, si, dans la maison louée, il y avait une écurie infectée de la morve, une cave qui serait submergée dans les grosses eaux ou dans les temps de pluie, un puits qui manquerait d'eau dans certains temps de l'année, ou dont l'eau serait corrompue; s'il manquait de lieux d'aisance, ou si, dans la prairie louée pour y faire paître des bestiaux, il croissait des herbes qui les empoisonnassent et les fissent mourir, ce seraient là des vices qui empêcheraient entièrement l'usage de la chose louée.

Si cependant ces vices avaient été apparents au temps du contrat, ou que le locataire en eût été prévenu par le propriétaire, ou que ce dernier les eût exceptés de la garantie, le locataire n'aurait rien à réclamer pour raison desdits vices de la chose.

Le défaut, par le propriétaire ou bailleur, d'accomplissement des obligations ci-dessus indiquées, donne au locataire ou preneur le droit de former diverses demandes.

La demande *à fin de délivrance de la chose louée*, se fait par acte d'*huissier;* elle contient assignation à huitaine devant le tribunal, pour voir dire que le bailleur sera tenu de délivrer au preneur dans *tel* délai les lieux à lui loués par le bail, dont copie doit être donnée en tête de l'exploit, et demande de dommages-intérêts pour le tort qu'éprouve le locataire, par la non-exécution dudit bail. Elle contient aussi constitution de l'*avoué* qui occupera.

On peut, d'après autorisation du juge sur requête, assigner à plus bref délai, la demande requérant célérité. Par cette raison, elle est dispensée du préliminaire de la conciliation.

Cette requête doit être présentée et signée par l'*avoué* qui doit occuper.

Demande *à fin d'entretien de la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;* elle contient assignation pour voir faire la nomination d'experts qui visiteront les lieux loués et en feront rapport pour être ensuite jugé par le tribunal, s'il y a lieu aux réparations demandées ; on y fait également constitution d'un *avoué* qui occupera. On donne copie du bail en tête de l'exploit.

Quand même il n'existerait point de bail, la demande pourrait être formée, surtout le locataire étant en possession de la chose louée.

Il en est de même pour la demande à fin de *résiliation du bail, à cause des réparations à faire à la chose louée, ou à cause de ses vices;* elle se fait par acte d'*huissier,* avec constitution d'*avoué,* et contient copie du bail et l'énumération des réparations urgentes ou des vices qui rendent la maison inhabitable.

Enfin la demande *en garantie* contre le propriétaire, *soit à raison du trouble que le locataire éprouve dans sa jouissance, soit pour l'exercice de quelque servitude qu'il est tenu de souffrir,* faite par acte d'*huissier,* avec constitution d'*avoué,* contient copie de la demande du tiers, ainsi que du bail, sommation au propriétaire de prendre le fait et cause du locataire, de faire cesser le trouble qu'il éprouve dans sa jouissance, et de l'indemniser des pertes qu'il a pu lui occasionner, sinon se voir condamner à lui payer des dommages-intérêts, ou même à voir résilier le bail aussi avec dommages-intérêts, dans le cas où la chose louée ne serait plus entière par l'effet du trouble.

Obligations du propriétaire des biens ruraux.

Outre les obligations du propriétaire de biens ruraux, qui lui sont communes avec le propriétaire *des biens de ville,* il est encore obligé,

1° De délivrer la contenance du bien rural par lui loué ;

2° D'accorder une remise du prix, en cas de perte de toute la récolte, ou de la moitié, par cas fortuit ;

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière ;

1° De délivrer au preneur la chose louée ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. (C. c., art. 1719).

En matière de bien rural, la chose louée comprend la contenance des fonds loués.

Cette contenance a dû être convenue ou verbalement, ou par écrit, selon la manière dont est faite la location.

Si, dans un bail à ferme, on donne aux fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'ils ont réellement, il n'y a lieu à augmentation ou diminution du prix pour le fermier, que dans les cas et suivant les règles exprimées au titre *de la vente.* (C. c., art. 1765.)

Ces cas et ces règles sont contenus dans les articles suivants du Code civil :

Le vendeur est tenu de délivrer la contenance telle qu'elle est portée au contrat, sous les modifications ci-après exprimées. (C. c., art. 1616.)

Si la vente d'un immeuble a été faite avec indication de la contenance, à raison de tant la mesure, le vendeur

Digitized by Google

est obligé de délivrer à l'acquéreur, s'il l'exige la quantité indiquée au contrat ;

Et si la chose ne lui est pas possible, ou si l'acquéreur ne l'exige pas, le vendeur est obligé de souffrir une diminution proportionnelle du prix (C. c., article 1617).

Si, au contraire, dans le cas de l'article précédent, il se trouve une contenance plus grande que celle exprimée au contrat, l'acquéreur a le choix de fournir le supplément du prix, ou de se désister du contrat, si l'excédant est d'un vingtième au-dessus de la contenance déclarée. (C. c., art. 1618).

Dans tous les autres cas, soit que la vente soit faite d'un corps certain et limité, soit qu'elle ait pour objet des fonds distincts et séparés,

Soit qu'elle commence par la mesure, ou par la désignation de l'objet vendu, suivie de la mesure,

L'expression de cette mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix en faveur du vendeur, pour l'excédant de cette mesure,

Ni, en faveur de l'acquéreur, à aucune diminution du prix pour moindre mesure, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat est d'un vingtième en plus ou en moins, eu égard à la valeur de la totalité des objets vendus, s'il n'y a stipulation contraire (C. c., art. 1619).

Dans le cas où, suivant l'article précédent, il y a lieu à augmentation de prix, pour excédant de mesure, l'acquéreur a le choix, ou de se désister du contrat, ou de fournir le supplément du prix, et ce avec les intérêts s'il a gardé l'immeuble (C. c., art. 1620).

Dans tous les cas où l'acquéreur a le droit de se désister du contrat, le vendeur est tenu de lui restituer,

Digitized by Google

outre le prix, s'il l'a reçu, les frais de ce contrat (C. c., art. 1621).

L'action en supplément de prix de la part du vendeur, et celle en diminution de prix ou en résiliation du contrat de la part de l'acquéreur, doivent être intentées dans l'année à compter du jour du coutrat, à peine de déchéance (C. c., art. 1622).

S'il a été vendu deux fonds par le même contrat, et pour un seul et même prix, avec désignation de la mesure de chacun, et qu'il se trouve moins de contenance en l'un et plus en l'autre, on fait la compensation jusqu'à due concurrence; et l'action, soit en supplément, soit en diminution, n'a lieu que suivant les règles ci-dessus établies. (C. c., art. 1623).

Quant à l'obligation d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, et celle de faire jouir le preneur pendant la durée du bail, elle est expliquée plus haut lorsque l'on a indiqué les *obligations du propriétaire des biens de ville.*

Le propriétaire de biens ruraux est obligé d'accorder au fermier une remise du prix de sa location dans les cas ci-après :

Si le bail est fait pour plusieurs années, et que, pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte au moins soit enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes.

S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance.

Et cependant le juge peut provisoirement dispenser

le preneur de payer une partie du prix, en raison de la perte soufferte (C. c., art. 1769).

Si le bail n'est que d'une année, et que la perte soit de la totalité des fruits, ou au moins de la moitié, le preneur sera déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la location.

Il ne pourra prétendre aucune remise, si la perte est moindre de moitié (C. c., art. 1770).

Le fermier ne peut obtenir de remise, lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre, à moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature ; auquel cas, le propriétaire doit supporter sa part de la perte, pourvu que le preneur ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte.

Le fermier ne peut également demander une remise, lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé (C. c., art. 1771).

Si on a loué en temps de guerre un fonds exposé à l'irruption des ennemis ou à la marche des armées; si le fonds est voisin d'une rivière sujette à des débordements, ou d'un bois rempli de gibier dévastant souvent les récoltes, la cause du dommage existait à l'époque du bail. (Domat.)

Le preneur peut être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse (C. c., art. 1772).

Voyez RÉPARATIONS OCCASIONNÉES PAR ACCIDENT, CAS FORTUITS.

Cette stipulation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure.

Elle ne s'entend point des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet, à moins que

le preneur n'ait été chargé de tous les cas fortuits prévus et imprévus (C. c., art. 1773).

Le fermier qui n'est pas chargé des cas fortuits ne peut demander, à la fin de son bail, une remise de partie du prix de la location pour cause de cas fortuits, qu'autant qu'il les a légalement fait constater au fur et à mesure qu'ils sont arrivés, ou du moins à une époque où, laissant encore des traces, ils étaient susceptibles d'être reconnus (Cour de cassation, 25 mai 1808.)

Le propriétaire peut se décharger d'une partie de cette chance d'indemniser son fermier en le faisant assurer, ou exigeant qu'il se fasse assurer, contre la grêle.

Le propriétaire de biens ruraux est encore tenu, comme celui *des biens de ville,* d'indemniser le fermier expulsé en cas de vente du fonds loué, d'après une convention insérée dans son bail.

Cette indemnité est indiquée dans les articles 1744 à 1751 du Code civil, rapportés plus haut.

Dans ce cas, l'acquéreur qui veut user de cette faculté, est tenu d'avertir le fermier (*par un congé*) au moins un an à l'avance.

Obligations du locataire des biens de ville, ou des maisons.

Les obligations du locataire ou preneur naissent, comme celles du propriétaire, ou de la nature du contrat, ou de la bonne foi qui doit y régner, ou des clauses particulières qui y ont été apposées.

Le preneur est tenu de deux obligations principales;

1° D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail,

ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention;

2° De payer le prix du bail aux termes convenus (C. c., art. 1728).

L'obligation, pour le locataire, d'user de la chose louée en bon père de famille, emporte celle d'en user comme un bon père de famille userait de la sienne propre, et d'apporter le même soin à sa conservation.

Elle consiste à faire ramoner les cheminées, ce qui est d'ailleurs exigé par les ordonnances de police; à ménager les meubles qui garnissent les appartements, et les ustensiles qui dépendent d'une manufacture ou usine; à éviter de dégrader les lieux où ces ustensiles sont situés; s'il en agit autrement, il s'expose à voir résilier son bail.

Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail (C. c., art. 1729).

Si un locataire voulait faire d'un appartement destiné à l'habitation, ou une usine, ou une manufacture, ou un cabaret, lorsqu'il a déclaré au propriétaire, en louant l'appartement, ne faire aucun état; si d'un rez-de-chaussée qui a toujours servi de magasin, de boutique ou de chambre à loger, il veut faire une étable ou une écurie; s'il veut faire de la maison un lieu de prostitution, de rassemblement de voleurs, ou une maison de jeu prohibée, le propriétaire peut demander la résiliation du bail.

Le locataire peut bien faire, dans le logement qui lui est loué, tel changement de distribution qui lui convient, et qui n'exige point de démolitions importantes, parce que par là il ne change pas la destination des lieux, et

qu'il sera tenu de les rendre à la fin du bail comme il les a reçus (*Voyez* ÉTAT DE LIEUX.) Mais il ne pourrait, sans le consentement exprès du propriétaire, faire des changements et augmentations pour lesquels il faudrait percer des murs, des planchers, abattre des refends, démolir des cheminées, changer des escaliers, couper des poutres ou soliveaux, faire des constructions nouvelles sur celles existantes, parce qu'alors il ferait des changements contraires à la destination des lieux. Il ne pourrait point non plus dans un jardin changer les distributions, détruire les allées sablées, abattre les berceaux, ou arracher les arbres et arbustes, sans le consentement du propriétaire ; le locataire doit avoir soin de demander ce consentement par écrit pour éviter les difficultés. Il est d'usage de le faire mettre dans le bail.

Le locataire ne doit les loyers que du jour où commence sa jouissance. Si donc le propriétaire, au jour où doit commencer la jouissance du locataire, ne lui remet pas les clefs, la jouissance ne commençant pas, le locataire ne doit pas les loyers.

Quand même le propriétaire lui offrirait les clefs, si la maison était inhabitable par un accident quelconque, quoique sans la faute du propriétaire, le locataire pourrait refuser de recevoir les clefs, et s'il était constaté que la maison n'est pas exploitable, le locataire n'en devrait pas les loyers jusqu'à ce que la maison eût été mise en bon état, et qu'on lui eût fait depuis de nouvelles offres de lui en remettre les clefs.

Le locataire pourrait même, dans ce cas, demander à être déchargé du bail entier, afin de se pourvoir ailleurs d'une autre maison, à moins que le propriétaire ne lui offrît de le loger en attendant que les réparations fussent faites (Pothier).

Si, étant entré dans la maison, il était forcé d'en déloger, parce que la maison menacerait ruine, il ne devrait les loyers que jusqu'à l'époque de son délogement. Néanmoins il faudrait que préalablement il obtînt un jugement qui ordonnât que l'état de la maison serait constaté et que, attendu l'imminence reconnue du danger, il lui serait permis de déloger, et qu'il serait déchargé des loyers à courir (Pothier.)

Il obtiendrait la diminution proportionnelle du prix de son loyer, s'il avait été seulement privé d'une partie de la maison louée, soit à cause des réparations ayant duré plus de quarante jours, soit à cause de la ruine d'une partie de la maison, soit à cause de quelques défauts qui l'ont empêché de jouir (Pothier et C. c., article 1724).

Le locataire qui ne paye pas ses loyers aux époques ou aux *termes* fixés par l'usage des lieux, s'expose à se voir poursuivi par le propriétaire. (*Voyez* POURSUITES, DÉGUERPISSEMENT.)

Les autres obligations du preneur ou locataire sont :

1° De garnir la chose louée de meubles et effets suffisants pour répondre du loyer;

2° De veiller à ce qu'il ne se fasse, pendant le cours de son bail, aucune usurpation sur la chose louée, et d'avertir le propriétaire de celles qui se feraient;

3° De répondre des pertes et préjudices occasionnés par lui ou par les personnes de sa maison;

4° De payer les impôts dont sont tenus les locataires, et d'acquitter les charges imposées par le bail (*Voyez* IMPÔTS.)

5° De souffrir les réparations urgentes à faire à la chose louée;

6° De faire les réparations locatives;

7° D'entretenir le bail jusqu'à sa fin;

8° De rendre la chose louée dans l'état où il l'a reçue.

1° Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer (C. c., art. 1752.)

C'est en entrant en jouissance des lieux que le locataire doit les garnir suffisamment; l'usage est qu'il y ait des meubles au moins de quoi répondre du loyer d'une année.

Lorsque les meubles qui restent dans la maison louée sont d'une valeur suffisante pour répondre de tous les loyers dus et de ceux à échoir, le propriétaire ne peut demander la résiliation du bail sur le motif que le locataire aurait fait enlever une partie du mobilier qui garnissait la maison (Bordeaux, 11 janvier 1826).

S'il y a contestation sur la suffisance des meubles, le propriétaire peut se pourvoir en justice pour en faire ordonner l'estimation.

Si les meubles du locataire étaient vendus par des créanciers, et qu'il ne garnît pas de nouveau les lieux loués de meubles suffisants pour répondre des loyers à courir, le propriétaire qui n'aurait pas été payé de la totalité de ses loyers échus et à venir sur le prix des meubles vendus, pourrait demander la résiliation du bail, à défaut de garantie pour les loyers à courir.

Toutefois le locataire, en payant toujours une année d'avance au propriétaire, ou en lui fournissant bonne et solvable caution, pourrait valablement repousser la demande du propriétaire en résiliation du bail.

Le propriétaire a le droit, à peine de résiliation du bail, d'exiger du locataire tombé en faillite ou en état de déconfiture, une caution hypothécaire pour la sûreté des

loyers, lors même que ce locataire offre de garnir les lieux de meubles suffisants (Cassation, 16 décembre 1807.)

2° Si le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, *pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire* (C. c., art. 1726).

Il y aurait usurpation sur la propriété, à la conservation de laquelle le locataire est tenu de veiller, si un voisin prétendait établir sur cette propriété des servitudes de vue, d'égout ou de passage (*Voyez* SERVITUDES) ; s'il voulait ouvrir une porte dans une des pièces de la maison, prétendant en être propriétaire.

Si ce voisin n'employait que les voies de fait, le locataire serait tenu de s'y opposer seul, et de défendre sa jouissance en son nom personnel (*Voyez* l'art. 1725 du C. c., cité aux OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE); mais si aux voies de fait, il joignait les voies de droit, se prétendant propriétaire desdits droits, le locataire devrait dénoncer le trouble au propriétaire et l'appeler en garantie. Il pourrait même demander à être mis hors d'instance, ce qu'on ne pourrait lui refuser (C. c., art. 1727).

Le fermier qui laisserait, pendant le cours de son bail, usurper une portion des terres de la métairie, et par la négligence duquel un voisin pourrait acquérir sur ces terres la possession d'an et jour, serait tenu des dommages-intérêts envers le propriétaire, parce qu'il aurait dû s'opposer à cette usurpation, qui n'a eu lieu que par sa négligence. (Pothier.)

L'obligation, pour le locataire, de veiller à la conservation de la chose louée, lui impose le devoir d'avertir le propriétaire lorsqu'il y a de grosses réparations à y

faire ; son silence, à cet égard, l'expose à des dommages-intérêts.

3° Le *locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance*, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute (C. c., art. 1732).

Il est tenu des dégradations ou des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison, ou de ses *sous-locataires* (C. c., art. 1735).

On entend par *les personnes de la maison du locataire*, sa femme, ses enfants, ses serviteurs et servantes, ses ouvriers, ses pensionnaires, ses hôtes. (Domat, Pothier.)

S'il surchargeait les planchers et les voûtes de marchandises trop pesantes, et occasionnait des écroulements, ce seraient des dégradations qui arriveraient par sa faute et il en serait responsable : même en pareil cas, le propriétaire pourrait faire prononcer la résiliation du bail.

Si des volets étaient arrachés par le vent, pour n'avoir pas pris la précaution de les assurer, si des portes ou des fenêtres étaient brisées par la même cause, comme il y aurait eu de sa faute, il en serait responsable.

Si les mêmes pertes étaient arrivées par vétusté ou force majeure, le locataire n'en serait pas responsable (C. c., art. 1755).

Quelle est la responsabilité du locataire dans le cas d'un incendie ? (*Voyez* INCENDIE.)

4° Il entre encore dans les obligations du locataire de payer les impôts dont il est tenu. (*Voyez* IMPÔTS.)

D'accomplir les charges de police, et d'acquitter les charges imposées par le bail.

Les charges de police qui concernent le locataire, et qui doivent être acquittées par lui sans qu'il soit besoin

d'en faire mention dans son bail, sont le balayage et l'arrosage du devant des maisons, l'illumination les jours de fêtes publiques, la tenture pour les processions de la Fête-Dieu, et autres de ce genre.

Si quelques charges lui sont imposées par le bail, comme de payer *tels* ou *tels* IMPÔTS, en l'acquit du propriétaire, il est obligé de les solder; et, si le propriétaire est poursuivi à cet égard, le locataire est responsable des frais et même de dommages-intérêts, s'il y a lieu.

S'il doit faire des réparations ou constructions, et que faute par lui de les faire, la maison à lui louée se détériore, il est passible des dommages-intérêts du propriétaire.

Il doit souffrir les *servitudes* qui pèsent sur l'héritage qui lui est loué, et ne peut s'opposer à leur exercice sous prétexte qu'il n'en est pas fait mention dans son bail; mais, dans ce cas, il a son recours contre le propriétaire en indemnité, ou même en résiliation de son bail, s'il prouve qu'il n'aurait pas loué ou affermé dans le cas où il aurait connu la servitude.

5° Le locataire est tenu de souffrir *les grosses réparations* que le propriétaire peut être obligé de faire à la chose louée, pourvu cependant qu'elles ne durent pas plus de quarante jours (C. c., art. 1724). (*Voyez* à l'article GROSSES RÉPARATIONS, quelles sont les réparations que le propriétaire doit faire et que le locataire est tenu de souffrir.)

6° Les autres réparations sont à la charge du locataire, et on les nomme *Réparations locatives*. (*Voyez* cet article.)

7° De même que le propriétaire est obligé de maintenir le locataire dans la jouissance des lieux loués, de même le locataire est obligé d'entretenir son bail



jusqu'à l'expiration du temps pour lequel il a été fait.

S'il possède par bail verbal, il est tenu de donner *congé* lorsqu'il veut quitter les lieux (C. c., art. 1736).

Son bail n'est point résolu par la mort du propriétaire ni par la sienne (C. c., art. 1742); il passe à leurs successeurs, héritiers ou représentants.

Ni par la vente de la chose louée, à moins d'une réserve expresse dans le bail (C. c., art. 1743).

Les cas qui peuvent amener la résiliation du bail sont, entre autres :

La perte de la chose louée;

L'exécution de la convention faite par le propriétaire dans le cas où il viendrait à vendre sa propriété, conformément à l'article 1743 du Code civil.

Ou dans le cas où il viendrait l'occuper lui-même, conformément à l'article 1762 du Code civil.

Les réparations à faire par le propriétaire et qui sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille (C. c., art. 1724).

En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus (C. c., art. 1760).

Lorsque le locataire disparaît, le propriétaire n'a pas le droit de faire ouvrir les lieux de son autorité privée, même en présence de témoins; il doit présenter une requête au président du tribunal, et ce magistrat ordonne l'ouverture par un serrurier, en présence d'un commissaire de police ou du bourgmestre de la commune ou d'un échevin, qui dresse procès-verbal en forme d'inventaire de ce qui se trouve dans les lieux.

S'il y a urgence, le propriétaire peut directement re-

quérir du commissaire de police, l'ouverture des lieux: le commissaire s'y transporte avec un serrurier, et, en présence de témoins, fait faire l'ouverture dont il dresse procès verbal.

Le locataire qui doit quitter les lieux, est obligé, de les laisser voir aux personnes qui se présentent pour les louer. S'il s'y refusait, le propriétaire, en faisant constater son refus, pourrait le faire condamner à lui payer des dommages-intérêts proportionnés à la perte qu'il lui ferait éprouver en l'empêchant de louer.

Le propriétaire ne pourrait pas exiger que le locataire, les laissât voir ou trop tôt le matin, ou trop tard le soir.

L'usage est de laisser les clefs au propriétaire ou au portier lorsqu'on s'absente pendant le jour.

Si le taux ou la nature de la location exige un congé à six, ou trois mois, ou six semaines, le locataire n'est tenu de montrer les lieux que pendant les six, ou trois mois, ou six semaines qui précèdent sa sortie.

8° La dernière obligation du locataire est de rendre la chose louée à la fin de son bail dans l'état où il l'a reçue.

S'il a été fait un *état des lieux* entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, *excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure* (C. c., art. 1730).

En cas de dégradations arrivées par vétusté ou force majeure, le locataire doit se mettre en état d'en justifier, en les faisant constater par des procès-verbaux qu'il représentera en temps et lieu.

S'il n'a pas été fait d'*état des lieux,* le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire (C. c., art. 1731).

Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute (C. c., art. 1732).

L'obligation du locataire de remettre les lieux dans l'état où il les a reçus, lui impose celle de faire disparaître les changements qu'il a pu faire, et de reconstruire les lieux tels qu'ils étaient. S'il a divisé des pièces pour sa commodité, s'il a fait des alcôves, établi des niches de poêles, il doit détruire tous ces changements, et remettre les lieux dans l'état où il les a reçus.

Si toutefois le propriétaire préférait les garder avec tous ces changements, il pourrait obliger le locataire à les laisser en lui payant l'estimation des travaux qu'il a fait faire, à moins de conventions contraires.

Le preneur ou locataire peut emporter les ornements, tableaux, glaces, statues, vases avec pieds scellés, les bibliothèques, plaques de fonte, les ouvrages de menuiserie par lui placés, et autres qui sont scellés dans les gros murs avec du plâtre ou des pattes de fer, en rebouchant les trous et réparant les dégradations. (Desgodets.)

Il ne peut dégrader ni gâter les peintures qu'il a fait faire sur les murs. De même il ne peut arracher les papiers qu'il a collés sur le mur, ni même les dégrader, quand le propriétaire ne voudrait pas lui en payer la valeur. (Bourjon, Droit commun de la France.)

Lorsque la détérioration est de nature à pouvoir s'apercevoir d'abord, le propriétaire à qui la chose louée a été rendue sans qu'il ait fait aucune protestation en la recevant, n'est plus recevable à s'en plaindre. (Pothier.)

C'est à lui à visiter les lieux avant la sortie du locataire, et à se convaincre qu'ils ont tous été remis en l'état dans lequel ils avaient été livrés.



Le locataire doit, en quittant les lieux, remettre toutes les clefs. Cette remise, dont on se fait donner une décharge lorsque l'on craint les contestations, prouve que le locataire a terminé sa location. (*Voyez* CLEFS.)

Les obligations du preneur, ou locataire, donnent au propriétaire, à défaut de leur accomplissement, des droits et actions à exercer qui donnent lieu aux actes ci-après :

Demande du propriétaire, à fin de résiliation du bail, contre le locataire, *qui n'use pas de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail.*

Demande formée par le propriétaire à fin de résiliation du bail, *faute par le locataire de garnir les lieux loués de meubles suffisants pour répondre des loyers.*

Ou par le principal locataire, à fin de résiliation du bail fait au sous-locataire, *faute de payement des loyers par lui dus.*

Ou du locataire, à fin de résiliation du bail, *attendu que les réparations à faire à la maison louée rendent inhabitable ce qui est nécessaire à son logement et à celui de sa famille.*

Ces diverses demandes qui ont dû être précédées de la conciliation devant le juge de paix du défendeur, se font par acte d'huissier ; elles contiennent copie du bail, assignation à huitaine franche devant le tribunal civil, énonciation des causes de la demande, conclusion à la résiliation du bail et aux dommages-intérêts, et constitution de l'avoué qui occupera pour le défendeur.

Obligations du fermier ou locataire des biens ruraux.

Le fermier a, comme le propriétaire, indépendamment

des obligations imposées aux locataires en général des obligations particulières à remplir.

Ces obligations sont :

1° De garnir la ferme des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation ;

2° De laisser au fermier sortant, les logements convenables pour placer les récoltes à faire ;

3° De ne point abandonner la culture ;

4° De cultiver en bon père de famille, et de ne point employer la chose louée à un autre usage que celui auquel elle est destinée ;

5° De ne point sous-louer, lorsqu'il partage les fruits avec le propriétaire ;

6° D'engranger dans les lieux à ce destinés ;

7° D'exécuter les clauses du bail ;

8° D'avertir le propriétaire des usurpations commises sur les fonds ;

9° De payer les fermages aux époques convenues ;

10° De faire les réparations locatives aux maisons et bâtiments ruraux. (*Voyez* Réparations.)

11° De laisser en sortant les pailles et engrais de l'année ;

1° Quoique les fruits de la terre répondent des fermages, le fermier peut cependant être contraint à garnir la métairie des meubles aratoires, et des bestiaux nécessaires pour la faire valoir ; et cette obligation naît de la nature même du bail ; car, étant obligé de jouir de la métairie en bon père de famille, et de la cultiver, il s'ensuit qu'il doit avoir tout ce qui est nécessaire pour la culture. (Pothier.)

Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation, le

bailleur peut faire résilier le bail et demander des dommages-intérêts (C. c., art. 1766).

Les bestiaux qui doivent principalement garnir une ferme, sont ceux qui sont les plus propres à fournir les fumiers, comme les vaches, les moutons; et ceux qui sont les plus propres à la culture, comme les bœufs et les chevaux.

Il est des pays où les propriétaires fournissent les bestiaux et les instruments aratoires. Alors le fermier les reçoit d'après un état dressé entre lui et le propriétaire, et il est tenu de les remettre à la fin du bail comme il les a reçus, à peine d'y être contraint par corps, à moins qu'il ne justifie que le déficit de ces objets ne procède point de son fait, conformément à l'article 2062 du C. c.

2° Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture, les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante, et réciproquement le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages, et pour les récoltes restant à faire.

Dans l'un et l'autre cas, on doit se conformer à l'usage des lieux (C. c., art. 1777).

Cette réciprocité a pour objet de ne pas laisser entraver la culture des terres qui, sans cela, pourrait être arrêtée.

Si les bestiaux et ustensiles aratoires sont fournis par le propriétaire, le fermier entrant doit en laisser l'usage à celui qui sort, également pour qu'il puisse terminer les récoltes à faire.

S'ils sont fournis par chaque fermier, chacun doit se servir des siens.

3° Si le preneur d'un héritage rural abandonne la

culture, le bailleur peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail, et obtenir des dommages-intérêts (C. c., art. 1766).

Toutefois, si un fermier d'un bien à la campagne quitte les lieux par la crainte de quelque péril, par exemple, de l'approche de l'ennemi, on jugera par les circonstances du péril et celles de sa conduite, s'il en devra être déchargé. (Domat.)

4° Si le preneur d'un héritage rural ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée,... le bailleur peut faire résilier le bail, et demander des dommages et intérêts (C. c., art. 1766).

Pour user de la chose louée en bon père de famille, le fermier d'une vigne doit la bien façonner, la bien fumer, la bien entretenir d'échalas, la provigner, et généralement la cultiver de la même manière qu'un bon et soigneux vigneron cultiverait sa propre vigne.

Le fermier d'une métairie doit pareillement bien façonner les terres en saison convenable : il ne lui est pas permis de les changer, de les dessaisonner; il doit avoir des bestiaux en quantité suffisante pour l'exploiter. Il lui est expressément défendu de divertir aucuns fumiers et aucunes pailles de la métairie, tous les fumiers et toutes les pailles étant destinés à l'engrais des terres. (Pothier. — Domat.)

Il ne peut pas, par son industrie, augmenter le produit de la récolte au préjudice du fonds : conséquemment, il ne peut point marner les terres, parce que cet engrais les dégrade et les appauvrit par la suite; s'il le faisait sans le consentement du propriétaire, celui-ci pourrait le faire condamner à des dommages-intérêts. (Bourjon, Droit commun de la France.)

Le fermier d'une prairie ou d'une terre mise en luzerne, ou d'une vigne, ou d'un bois, ne peut les convertir en terres labourables, parce que ce changement serait un emploi contraire à l'usage auquel ils étaient destinés.

5° Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur, ne peut ni sous-louer ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail (C. c., art. 1763).

En cas de contravention, le propriétaire a droit de rentrer en jouissance, et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail (C. c., art. 1764).

6° Tout preneur de bien rural est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés d'après le bail (C. c., art. 1767).

C'est pour conserver au propriétaire les fruits qui sont son gage, et le mettre à portée d'en prévenir la soustraction, que cette disposition a été portée.

Si le fermier engrangeait ailleurs que dans les lieux à ce destinés, le propriétaire qui peut aux termes de l'art. 2102, revendiquer les meubles qui garnissent sa ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et qui peut également, aux termes de l'art. 819 du Code de procédure civile, saisir-gager pour son payement les effets et *fruits* étant dans les maisons ou bâtiments ruraux et sur les terres, aurait le droit de revendiquer les fruits qui auraient été engrangés ailleurs que dans les lieux à ce destinés.

Cette *revendication* devrait être faite dans les quarante jours aux termes du même article 2102 du Code civil.

Le propriétaire pourrait aussi demander la résiliation

du bail et des dommages-intérêts pour défaut d'exécution du bail.

7° Si le preneur d'un héritage rural n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail et obtenir des dommages-intérêts (C. c., art. 1766).

8° Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds.

Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation, suivant la distance des lieux (C. c., art. 1768).

Ce délai est indiqué par les art. 72, 73 et 74 du Code de procédure civile.

9° A défaut de convention, ce sont les époques en usage dans les lieux qui font la règle sur les époques de payement. La plus commune en Belgique, est celle de la Saint-Martin, parce qu'elle arrive après les moissons faites, et aussi parce que les fermiers ont vendu ou pu vendre la majeure partie des fruits récoltés l'année précédente, et qu'ils sont en état de s'acquitter.

10° Les fermiers des héritages de campagne, à l'égard des bâtiments qu'ils occupent, sont tenus des menues réparations auxquelles sont obligés les locataires des maisons. (*Voyez* Réparations.)

11° Le fermier sortant doit laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance ; et, quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation (C. c., art. 1778).

Clauses et conditions d'un bail.

Les diverses clauses et conditions qui peuvent entrer dans un bail varient à l'infini, selon la nature des lieux occupés, l'état ou les habitudes du bailleur et du preneur, et mille autres circonstances qu'il est impossible de fixer; on énoncera ici celles qui se rencontrent le plus communément.

Ces clauses sont :

1° De garnir la maison, pendant la durée du bail, de meubles et effets suffisants pour répondre des loyers;

2° D'entretenir ladite maison pendant ce temps de toutes réparations locatives, et de la rendre, à la fin dudit bail, en bon état d'icelles, ou bien d'après l'état de lieux qui en sera fait double entre les parties :

3° De souffrir les grosses réparations qu'il sera nécessaire de faire, sans pouvoir prétendre pour cela à aucune diminution de loyer ni à aucuns dommages-intérêts, pourvu que ces réparations ne durent pas plus de six semaines;

4° De payer et acquitter les charges ou impositions dont les locataires sont ordinairement tenus et toutes celles auxquelles ils pourraient être assujettis par la suite;

5° De ne pouvoir faire aucun changement, démolition, construction, distribution ni percement dans ladite maison sans le consentement exprès et par écrit du bailleur; et dans le cas où il en serait fait quelques-uns avec son consentement, le preneur sera tenu de remettre les lieux, à la fin de son bail, au même état où il les a trouvés; il sera néanmoins libre au bailleur de retenir les change-

ments et augmentations, si bon lui semble, sans aucun dédommagement.

6° Comme aussi sera tenu le preneur de laisser les papiers de tenture collés sur toile ou sur mur, les alcôves, armoires et autres choses qu'il aurait pu faire, tenant à fer et à clou, sans pouvoir par lui répéter aucune indemnité à ce sujet;

7° Le preneur sera tenu de faire faire à ses frais, sans diminution de loyer ni indemnité, la vidange des fosses d'aisance de la maison, ce qu'il devra faire au moins tous les (*fixer le nombre d'années*) ans ;

8° De faire curer pareillement à ses frais le puits de la maison, toutes les fois que cela sera nécessaire pendant la durée de son bail ;

9° D'entretenir la corde et les seaux dudit puits.

10° De payer en sus du loyer ci-dessus fixé au portier de la maison, ou bien entre les mains du propriétaire, cinq centimes par franc du prix dudit loyer, et ce aux époques des payements de ses termes ;

11° De ne céder ni transporter à qui que ce soit son droit audit bail, en tout ou en partie, ni même sous-louer sans le consentement exprès et par écrit du bailleur ; cependant il lui sera libre de sous-louer partiellement à des locataires, pourvu que ce soit à des personnes qui, par leur état, ne puissent dégrader ou endommager les appartements, ou par leur bruit incommoder les autres locataires, comme taillandier, ferblantier, serrurier et autres gens exerçant métiers à marteau ;

12° Sera tenu le preneur de supporter, sans aucune indemnité, *telle* et *telle* servitude qui pèsent sur ladite maison. (*Indiquer les servitudes.*)

13° Si, avant la fin du présent bail, le bailleur venait à vendre ladite maison, il est expressément convenu que

l'acquéreur aurait le droit de rompre le présent bail en avertissant le preneur six mois à l'avance, et ce sans lui donner aucune indemnité ni dédommagement pour son déplacement, ou bien à la charge par l'acquéreur de lui payer à titre d'indemnité la somme de .... pour chaque année de sa jouissance qui lui serait retranchée;

14° Si par cas fortuit ou force majeure, tels que, incendie causé par le feu du ciel, inondation ou toute autre cause, les lieux présentement loués venaient à être détruits en totalité ou en partie, le preneur pourrait demander la résiliation de son bail, mais sans aucune indemnité, ou bien pourrait obtenir *telle* diminution dans son prix. (*Voyez* CAS FORTUITS.)

Si l'objet du bail est une ferme, on peut ajouter les conditions suivantes :

15° D'habiter les bâtiments de la ferme en personne avec sa famille ;

16° De les garnir de meubles et effets, de chevaux, voitures, fourrages, troupeaux, bestiaux, ustensiles aratoires et autres choses nécessaires à son exploitation, en quantité suffisante pour répondre des fermages;

17° De l'entretenir de réparations locatives suivant l'usage ;

18° De souffrir les grosses réparations qui pourront être faites pendant la durée du bail et même de faire toutes les voitures pour l'approche des matériaux nécessaires pour lesdites réparations ;

19° De tenir le colombier en bon état, et suffisamment garni de pigeons pour le service du bailleur, qui pourra en requérir *tant* de paires et à *telles* époques par année, sans rien payer pour cela audit preneur, et d'y en laisser à la fin du bail *telle* quantité qui soit en état de produire;

20° De lui fournir chaque année, et à *telles* époques, *tant* de livres de beurre, *telle* quantité de volailles et de *telle* nature ;

21° De bien et dûment labourer, cultiver et ensemencer les terres par soles, en temps et saisons convenables, sans pouvoir les surcharger ni dessaisonner, et de les rendre en bon état de culture, sans détérioration ni souffrance, à la fin dudit bail.

22° D'avoir soin du jardin et des arbres fruitiers qui le garnissent, de faire tailler ceux qui en sont susceptibles, de remplacer ceux qui viendront à manquer et à périr, et de planter chaque année, sur l'étendue de ladite ferme et dépendances, *tant* d'arbres tant à fruit qu'ormes et chênes ;

23° De labourer, cultiver, façonner, fumer les vignes, y faire des fosses, les provigner et entre-planter, les garnir d'échalas, et les rendre à la fin du bail en bon état.

24° D'entretenir les prés en bonne nature, de les fumer, étaupiner et faucher comme il convient ;

25° De rendre à la fin du bail autant de pièces de luzerne qu'il s'en trouve actuellement de louées, sans pouvoir y employer les prés, qui resteront toujours en leur nature ;

26° De placer les grains dans les granges et bâtiments de la ferme ;

27° De convertir en fumier et consumer toutes les pailles et fourrages qui proviendront des récoltes, pour amender et fumer les terres, tant près que loin de ladite ferme, sans pouvoir les détourner pour aucun autre usage, et de laisser en sortant toutes les pailles et fourrages dans la ferme, même les chaumes et engrais provenant de la dernière récolte, ainsi que les fumiers de l'année précédente ;

Digitized by Google

28° D'entretenir en bon état les clôtures qui se trouvent sur les terres de la ferme, replanter de nouvelles haies lorsqu'il en manquera, et faire vider ou curer les fossés lorsqu'il sera nécessaire ;

29° De faire, chaque année, pour le bailleur, *tant* de voitures attelées de *tant* de chevaux chacune, à l'effet d'amener le bois à brûler nécessaire à sa consommation, et *telles* autres provisions, sans que ces voitures puissent s'exiger dans les moments favorables à la culture ;

30° De payer et acquitter toutes les *contributions* et *impositions* quelconques dont lesdits biens sont grevés et pourront l'être pendant la durée du bail, y compris l'impôt foncier, et ce sans aucune imputation sur les fermages ;

31° De conduire et de faire voiturer, à ses frais, au marché le plus voisin, toutes les fois qu'il en sera requis par le bailleur, la quantité de blé que celui-ci voudra vendre, provenant de ses fermages ;

32° De conserver les possessions de ladite ferme et dépendances, sans souffrir qu'il y soit fait aucune entreprise, et sera obligé le preneur, s'il en était fait, d'en donner sur-le-champ avis par écrit au bailleur, pour y pourvoir et s'en défendre comme il avisera, à peine, par ledit sieur preneur, d'en demeurer garant et responsable en son nom ;

33° D'user des biens à lui loués en bon père de famille, et de laisser à chacun d'eux la destination qu'ils ont actuellement, sauf les terres labourables qui pourront être mises en luzerne ; mais à la charge de convertir la même quantité de pièces de luzerne en terres labourables ;

34° Ne pourra le preneur céder ni transporter à qui

que ce soit, son droit au présent bail sans le consentement formel et par écrit du bailleur;

35° Il ne pourra point marner les terres sans sa permission, à peine de toutes pertes, dépens, dommages et intérêts;

36° Il est expressément convenu qu'en cas de grêle, gelée, coulure, sécheresse, inondation, stérilité, et autres accidents prévus et imprévus, le preneur ne pourra prétendre ni exiger aucune indemnité sur le prix de ses fermages;

37° On peut stipuler que le fermier fournira, en déduction de son prix, *tant* d'hectolitres de blé, au prix de..... par chaque hectolitre à moins que le bailleur ne préfère en recevoir le prix en argent. (*Ce sont là les blés que le fermier peut être tenu de conduire au marché au profit du bailleur.* Voyez *numéro* 31) (1).

38° Il est convenu qu'à défaut de payement par le preneur, d'une année entière, *ou* de six *ou* de neuf mois de loyer, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il ait besoin de faire prononcer cette résiliation en justice, ni de faire aucun acte de procédure, ni autre signification, qu'un simple commandement pour constater le défaut de payement desdits loyers.

39° Avant que le preneur entre en jouissance du présent bail, il sera fait entre les parties un état double (*état des lieux*) de la maison louée, de ses circonstances et dépendances, *ou bien* des bâtiments, jardins et dépendances de la ferme conformément auquel état, les lieux

(1) L'évaluation des rentes ou fermages (*stipulés payables en nature*) se fait d'après le taux commun des mercuriales des trois dernières années. (Décret du 26 avril 1808.)

seront rendus à la fin du bail, et les frais de cet état seront supportés par moitié par le bailleur et le preneur, *ou bien* seront à la charge du preneur seul.

Les parties peuvent encore ajouter telles autres conditions dont elles tombent d'accord, pourvu toutefois qu'elles ne soient point contraires à la loi.

Bail authentique.

Le bail authentique est celui qui est fait devant notaires.

L'avantage du bail authentique est de faire foi, même vis-à-vis des tiers, de tout son contenu, à moins d'inscription de faux (C. c., art. 1319); d'être exécutoire contre la partie qui se refuse à l'exécution, et d'emporter hypothèque. De plus, on n'a pas la crainte de le perdre, la minute s'en trouvant chez le notaire, qui est obligé d'en délivrer expédition aux parties lorsqu'elles le réclament.

Le bail authentique doit être enregistré dans les dix jours de sa date, et le notaire est responsable des droits et supporte l'amende en cas de retard.

Les frais du bail sont à la charge du locataire ou fermier, à moins de convention contraire.

Le choix du notaire, pour la rédaction de l'acte, appartient au bailleur ou propriétaire.

Les clauses et conditions du bail authentique peuvent être les mêmes que celle du *bail sous seing privé.*

Quant à la formule de rédaction, il n'est point nécessaire d'en donner ici de modèle, puisque c'est l'affaire des notaires.

En tout cas, on peut voir le modèle du *bail sous seing privé ci-après.*

Digitized by Google

Bail sous seing privé.

Le bail sous seing privé est un écrit dans lequel les parties constatent elles-mêmes la durée et les conventions de la location.

Il doit être double, triple ou quadruple, selon qu'il y a deux, trois ou quatre parties qui ont un intérêt différent, et mention doit en être faite sur chaque original ou double (C. c., art. 1325).

« En cas d'un bail sous seing privé, il suffit d'un seul original pour le preneur et sa caution solidaire.

» La nullité résultant de ce qu'un contrat de bail n'a pas été fait en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, est couverte si le bail a reçu son exécution.

» Quoique l'écrit renfermant une convention synallagmatique, soit nul pour n'être pas fait en autant d'originaux qu'il y a des parties ayant un intérêt distinct, la convention n'est pas sans effet, si d'ailleurs elle peut être légalement prouvée. » (Cour royale de Turin, du 6 mai 1806).

Il doit être fait sur papier timbré proportionnel. (*Voyez* TIMBRE). Il doit contenir les noms et prénoms, qualités ou professions et demeures des parties (*le bailleur ou propriétaire et le preneur ou locataire*); la chose louée, sa dénomination, sa forme ou sa nature, sa situation, son étendue et l'usage auquel elle est destinée; le temps où doit commencer la jouissance, et celui où elle doit finir; le prix de la location, les époques de payement; enfin, les conditions particulières convenues entre les parties.

Si l'une d'elles ne savait point écrire ou signer, il faudrait que le bail fût fait devant notaires.

Un acte sous seing privé n'a de date contre les personnes étrangères à l'acte que du jour où il a été enregistré (C. c., art. 1328). *Voyez* ACTES SOUS SEING PRIVÉ, ENREGISTREMENT.

Modèle d'un bail sous signatures privées.

Entre les soussignés (*marquer ici les prénoms, nom, qualités, profession et demeure du bailleur ou propriétaire*),

A... d'une part;

Et B.....(*prénoms, nom, qualités, profession et demeure du preneur ou locataire*),

D'autre part;

Ont été faites les conventions suivantes:

Le sieur A....., propriétaire d'une maison (*ou tout autre bien*), sise à
rue , n° (*Et si c'est comme principal locataire, ou comme fondé de pouvoir, mari, tuteur, héritier chargé par la justice d'administrer les biens d'une succession, ou usufruitier, il faut dire :*
Au nom et comme principal locataire d'une maison sise à , rue , n° .
appartenant à M.

Au nom et comme fondé de la procuration de M. N....., passé à le

Ou bien: au nom et comme mari de
au nom et comme tuteur du mineur , etc.,
propriétaire d'une maison sise à ,
rue , n°

Donne à loyer au sieur B....., ce acceptant,

Ladite maison sise à , rue
n° , consistant en (*énoncer les corps de*

bâtiments, les étages, les boutiques, et enfin détailler la maison), laquelle maison, circonstances et dépendances, ledit sieur B.....a déclaré bien connaître et s'en contenter.

Ou bien : tel appartement, à tel étage de ladite maison, composé de tant de pièces et ayant pour dépendances.....

Ou bien : une boutique faisant partie de ladite maison, susdite rue , n°. , avec (*énoncer les dépendances*).

Pour tant d'années (*voyez* Durée des baux), trois, six ou neuf années, plus ou moins, selon les conventions, ou bien pour trois, six ou neuf années, au choix respectif des parties en s'avertissant trois ou six mois d'avance, lesquelles trois, six ou neuf années, commenceront à courir le (*marquer l'époque*) pour finir à pareille époque de l'année.....

La présente location est faite moyennant la somme de par année, payable (*ou par année, ou par six mois, ou par trois mois selon l'usage des lieux ou les conventions des parties*), et dont le premier payement se fera le , le second le et ainsi de suite *d'année en année* ou *de trois mois en trois mois*) jusqu'à la fin du présent bail.

Si l'on est convenu de payer six mois d'avance, comme c'est l'usage pour une boutique ou une maison entière, on ajoute :

Et ledit sieur B..... a présentement payé audit sieur A..... qui le reconnaît, la somme de , pour six mois de ladite location imputables sur les six derniers mois de ladite location, sans intervertir l'ordre des payements ci-dessus fixés. Dont quittance.

La présente location est faite en outre aux conditions

ci-après (*énoncer ici les conditions particulières des parties, et pour s'aider, voir précédemment* CLAUSES D'UN BAIL.)

Et le *preneur* déclare prendre à loyer ladite maison sous les conditions ci-dessus exprimées, qu'il s'engage à accomplir de bonne foi.

Fait double à (*le lieu*), le (*jour, mois et année*).

(*Les signatures des deux parties.*)

Quand les copies sont faites par une main étrangère, les parties doivent écrire chacune de leur main, avant leur signature : *Approuvé l'écriture ci-dessus et des autres parts ;* ou encore mieux : *Bon pour bail* ou *bon pour location.*

De plus, parapher tous les renvois, s'il y en a, et approuver tous les mots rayés ou raturés.

Bail à ferme.

Le bail à ferme est le contrat de *louage* des biens de campagne ou biens ruraux.

On entend par biens de campagne ou biens ruraux, les terres labourables, les prés, les vignes, les bois, les arbres à fruits, les étangs, les moulins à eau et à vent, et même les corps de ferme, comprenant l'habitation du fermier, les pressoirs, les buanderies, les fours, granges, écuries, étables, laiteries, bergeries, toits à porcs, colombiers, lapinières, etc.

Le bail des biens de campagne, comme le bail à loyer, cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé. (C. c., art. 1737).

Quoique fait sans écrit, il cesse de plein droit à l'expi-

ration du temps pour lequel il est censé fait, selon l'article 1774 (C. c., art. 1775).

Le bail sans écrit d'un fonds rural est censé fait pour le temps qui est nécessaire, afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé.

Ainsi, le bail à ferme d'un pré, d'une vigne et de tous autres fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an.

Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles (C. c., art. 1774).

Si, après avoir pêché un étang qu'on a coutume de pêcher tous les trois ans, on le donne à ferme à quelqu'un pour un certain prix, sans exprimer pour quel temps, on est censé l'avoir donné à ferme pour le temps de trois ans. (Pothier.)

Lorsque les bois taillis d'un domaine sont partagés en un certain nombre de coupes, par exemple, en douze coupes, dont il s'en fait une tous les ans, le bail, lorsque le temps n'est pas exprimé, doit être censé fait pour autant d'années qu'il y a de coupes. (Pothier.)

Le bail des biens ruraux finit aussi par la résiliation, par le manque du propriétaire ou du fermier de remplir leurs *obligations*, ou par la perte de la chose louée, d'après l'article 1772 du Code civil.

Si le fermier continue, sans empêchement de la part du propriétaire, sa jouissance après les époques déterminées dans l'article 1774 ci-dessus, ou après l'expiration de son bail, il s'opère alors une *tacite reconduction* qui a lieu au même prix et aux mêmes conditions que le premier bail. (*Voyez* TACITE RECONDUCTION.)

Il n'est pas nécessaire de donner congé d'un bien rural lorsque le bail est fait ou censé fait pour un temps

déterminé. Mais lorsque l'on a stipulé que les biens ruraux sont affermés pour trois, six ou neuf années, au choix respectif des parties, celui des deux contractants qui veut faire cesser la location au bout des trois ou six premières années, doit en avertir l'autre par un congé qui doit être donné un an d'avance.

A défaut du congé, la location se prolonge pendant les neuf années.

Modèle d'un bail de bien rural sous seing privé.

Entre les soussignés (*prénoms, nom, qualité ou profession et demeure du bailleur*), d'une part;

Et (*prénoms, nom, qualité ou profession et demeure du preneur*), d'autre part;

Ont été faites les conditions suivantes :

A..... (*le bailleur*) donne par le présent bail à ferme à B..... (*le preneur*), qui l'accepte pour *tant* d'années, ou pour trois, six ou neuf années, au choix respectif des parties, en s'avertissant un an d'avance pour celui qui voudrait rompre le présent bail au bout des trois ou six premières années, les biens dont la désignation suit, savoir :

Une maison située à tel endroit (*la désigner, ainsi que tous les autres corps de bâtiments donnés à ferme*).

Une pièce de terre de *tant* d'hectares *ou* d'arpents, de *tant* d'ares *ou* de centiares, *ou* de *tant* de perches et de *tant* de pieds ; située à.... tenant d'un côté à ..... d'un autre à ...... d'un bout à ..... et de l'autre à .....

(*Désigner tous les tenants et aboutissants par le nom des propriétaires des pièces voisines, et détailler de même les autres pièces de terre données à location*).

Tant de prés de *telle* étendue, situés ...... (*Les désigner de même.*)

Tant de pièces de vigne, de *telle* contenance, situées à.....

Un bois taillis de *tant* d'hectares, situé à .....

Ainsi que tous lesdits biens s'étendent, se poursuivent et comportent, sans en rien excepter, retenir ni réserver, mais sans aucune garantie de mesure; pourquoi, moi, A...., ne serai point obligé de fournir ce qui en manquerait; mais aussi, M. B..... ne sera point tenu d'augmenter le prix de son fermage dans le cas où les pièces se trouveraient plus grandes, ledit sieur B..... déclarant connaître parfaitement le tout pour l'avoir vu et examiné, et se contentant de la présente désignation.

Le présent bail est fait aux charges, clauses et conditions qui suivent, que ledit sieur B..... s'oblige à exécuter en tout leur contenu. (*Voyez précédemment* CLAUSES ET CONDITIONS D'UN BAIL. *Celles comprises sous les numéros depuis* 15 *jusqu'à* 40 *peuvent s'appliquer au bail à ferme, ainsi que telles autres qu'il plaira aux parties d'y insérer, pourvu qu'elles ne soient point contraires à la loi.*

Reconnaissant ledit sieur B....., qu'à défaut d'exécution des conventions ci-dessus, il sera exposé à voir résilier le présent bail, et même à se voir condamner à des dommages-intérêts pour raison du préjudice qu'il causerait audit sieur A....

Le présent bail est fait, en outre, moyennant le prix et la somme de .... par année, sans aucune retenue, pour quelque cause que ce soit, que ledit sieur B .... promet et s'oblige de payer audit sieur A....., en sa demeure ou au porteur de sa quittance, chaque année, en un, *ou* deux, *ou* trois, *ou* quatre payements, à *telles* et *telles*

époques, et ainsi de suite, jusqu'à la fin du présent bail.

(Si une partie du fermage doit être payée en grains ou en denrées qui doivent être vendus sur le marché ou être conduits à la demeure du bailleur, il faut en faire mention, comme aussi, si le preneur doit payer six mois d'avance, imputables sur les six derniers mois de jouissance, et qu'il les paye de suite, on lui en donne quittance dans le bail.)

Faute de payement dudit prix, deux *ou* trois mois après l'échéance d'un terme, et après une simple sommation, le présent bail sera résolu, et le sieur A..... sera libre de disposer de la jouissance des biens présentement loués, pour le temps qui restera à courir du bail, aux risques et périls dudit sieur B....., qui s'y soumet.

De son côté, le bailleur s'engage à entretenir les bâtiments clos et couverts, et à y faire les réparations (*voyez* Réparations) qui pourraient être à sa charge comme propriétaire.

Et ledit sieur B..... accepte toutes les charges, clauses et conditions ci-dessus, et promet de les exécuter en tout leur contenu.

Fait double sous nos signatures privées, à ....
le .... 183 .....

(Les signatures.)

Si les deux parties ou l'une d'elles ne savaient pas signer, il serait nécessaire que le bail fût fait devant notaire. (*Voyez* Bail authentique et Actes sous seing privé.)

Modèle de bail d'un moulin.

Les soussignés, etc, (*comme dessus*),

Sont convenus de ce qui suit :

Le sieur A..... donne à loyer au sieur B....., ce pre-

nant et acceptant, pour *tant* d'années, etc.... avec promesse de le garantir de tous troubles et empêchements généralement quelconques,

Un moulin à vent *ou* à eau, situé à *tel* endroit *ou* sur *telle* rivière, ledit moulin garni de ses battants, tournants, travaillants et ustensiles nécessaires, dont sera fait prisée et estimation par gens à ce connaissant, qui seront, nommés par les parties conjointement, pour, à la fin du bail, les rendre, par ledit sieur preneur, en pareil état qu'il les a reçus, ou en payer la valeur en cas de perte, ou bien nous faire respectivement compte de la différence en plus ou en moins, en cas de réparations ou de fournitures nécessaires faites par lui.

Le présent bail est fait moyennant la somme de..... par chaque année, que ledit sieur B..... payera audit sieur A....., en deux *ou* quatre payements, jusqu'à l'expiration du présent bail.

Et outre aux charges et conditions, etc....

(*Signatures, avec approbation.*)

Bail de deux moulins à farine.

Les soussignés , demeurant , et , domiciliés à ,

Copropriétaires indivis des biens ci-après désignés, d'une part;

Et madame veuve , meunière et marchande de farine, demeurant à , d'autre part;

Ont fait et arrêté ce qui suit:

Les sieurs donnent par le présent, à loyer, à madame veuve , qui l'accepte pour trois, six, neuf années, entières et consécutives, au

choix du preneur, et ce à compter de ce jour, sous les réserves qui seront exprimées ci-après,

Deux moulins à eau faisant de blé farine, établis sur deux bras de la rivière de ,
commune de , garnis de leurs meules, ustensiles, tournants et travaillants; ils se composent, en ce moment, de deux cages, unies entre elles par un corps de bâtiment servant à l'habitation, de divers autres corps de bâtiments formant les écuries et les étables, et de constructions commencées dont l'achèvement sera déterminé entre les parties.

Les dépendances territoriales consistent en plusieurs pièces de terre, prés, bois, jardins, îlots, contenant en tout environ arpents, d'après le plan que les propriétaires remettront à madame .

Se trouve nommément compris dans la location le droit de chasse et de pêche, tel qu'il est transmis aux propriétaires par le contrat d'acquisition.

Madame entrera en jouissance desdits biens dès aujourd'hui même, pour les récoltes à faire, qui sont encore sur pied, et qui n'ont point été adjugées.

Elle entretiendra les moulins et les bâtiments en dépendant, et les rendra, à la fin du bail, en bon état de toutes les réparations locatives; elle rendra, également à la même époque, les tournants et travaillants, les meules et ustensiles, en bon état, conformément à la prisée qui en sera faite entre les parties immédiatement après l'achèvement des réparations que les bailleurs s'obligent à faire faire de suite. Après lesdites réparations, il sera fait entre les parties, et à l'amiable, une prisée et estimation des tournants, virants, travaillants et ustensiles de moulins, pour qu'à la fin de la jouissance il soit fait une

nouvelle estimation, et la plus value être remboursée à qui de droit.

Elle sera tenue de souffrir toutes les grosses réparations, sans pouvoir prétendre à aucun dédommagement ni indemnité, pourvu toutefois que les réparations ne durent pas plus de six mois ; de ne faire aucune dégradation ni enlèvement de matériaux ; de ne rien construire que du consentement par écrit des bailleurs : devra, au contraire, faire ramasser et serrer tous les matériaux qui proviendraient de dégradations par vétusté ou cas fortuit.

Elle sera tenue de faire faucher la rivière, et pendant la durée du bail, curer, aussi souvent que besoin sera, et de rigueur à la fin du bail, quelle que soit sa durée, les fossés et rigoles pour l'écoulement des eaux qui parcourent les dépendances de la propriété présentement louée, étant observé, à cet égard, que le premier curage, celui qui devra être fait immédiatement, le sera par les propriétaires et à leurs frais.

Elle aura soin d'élaguer les arbres qui sont dans l'usage de l'être, et qui se trouvent dans la propriété ; de remplacer par des sujets jeunes et vigoureux ceux qui viendraient à mourir, à dépérir ou à être arrachés par les vents ; dans ce cas elle profitera des branches élaguées, des troncs des arbres morts ou arrachés et remplacés, et, dans tous les cas, elle ne pourra faire ces élagages et plantations qu'en temps et saison convenables. Toutefois seront seulement élagués les arbres désignés par les propriétaires, qui pourront toujours augmenter les plantations, les varier partout où ils jugeront convenable, pourvu qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le preneur.

Il sera fait, de compte à demi entre les propriétaires

et le preneur, dans les fossés et les lieux convenus entre eux, des plantations d'osier, dont l'exploitation sera exclusivement confiée aux soins de madame ; elle sera, en outre, chargée de les faire couper, apprêter, à frais communs, pour le produit de la vente être partagé par moitié entre elle et les bailleurs, après déduction faite des frais de toute nature : cette jouissance est établie sur cette base pour toute la durée du bail ; mais, à l'expiration, les plantations d'osier qui auront été faites seront abandonnées et resteront à la propriété.

Elle ne souffrira aucun usage qui pourrait passer en servitude ; elle reste garant et responsable des négligences et de l'inobservation des réglements relatifs à la levée des fausses vannes lorsque les moulins sont arrêtés.

Elle ne pourra s'opposer à la coupe, de la part des propriétaires, d'aucune partie de bois ou arbres que les bailleurs jugeront convenable de faire faire, et à leur remplacement en telle autre nature d'arbres ou de bois qu'il leur plaira.

Elle sera tenue d'habiter les bâtiments desdits moulins par elle-même avec ses domestiques, de garnir les lieux de meubles, effets, bestiaux et ustensiles d'exploitation suffisants et nécessaires pour bien faire valoir et pour assurer le payement des loyers et l'exécution des charges, clauses et conditions du présent bail.

Elle pourra céder le droit au présent bail en restant elle-même caution, ou en faisant accepter aux bailleurs une caution bonne et solvable en son lieu et place.

A défaut de payement des loyers aux époques et lieux qui seront ci-après fixés, le bail sera résilié de plein droit, et les propriétaires exerceront, soit envers le preneur, soit envers les cessionnaires, leurs recours avec les priviléges que leur accorde la loi.



Les contributions de toute nature étant même à la charge du preneur, madame
les paycra à compter de ce jour en l'acquit des propriétaires, devra justifier de ce payement à toute réquisition de ces messieurs, par les quittances du receveur; en cas de décès de madame , si elle exploitait elle-même, le bail se trouverait résilié de plein droit sans que ses héritiers puissent interrompre le service du moulin. Si le bail avait été cédé par elle à un autre fermier, il continuerait d'avoir son effet, pourvu que celui-ci fournisse une autre caution au lieu et place de madame .

De leur côté, les bailleurs s'obligent solidairement de faire jouir madame , pendant le temps ci-dessus fixé, des moulins et dépendances compris dans le bail, et de faire achever, dans le délai le plus court, les augmentations et réparations convenues.

Ils s'obligent également de faire réparer et d'entretenir à leurs frais, pendant la durée du bail, les berges, rayères, vannes, meunières et fausses vannes.

Ce bail est fait moyenant la somme de ,
de loyer annuel, outre les charges, que madame
s'oblige de payer au bailleur, en la demeure de l'un d'eux, de la manière suivante; vu les réparations à faire, et nonobstant la jouissance, commençant dès ce jour, les premiers six mois ne seront exigibles que le premier avril prochain, les seconds six mois jusqu'à l'expiration du bail.

Par dérogation à tout ce qui précède, relativement à l'expression *bois* employée dans le cours du bail, il est expressément convenu qu'à madame , seule, appartient le droit de couper les bois taillis, se conformant bien entendu à l'usage déjà établi pour la coupe et aux ordonnances des eaux et forêts.

Fait double, sous les seings des parties, après lecture, à , le .

Bail d'un moulin à foulon et dépendances.

A titre de bail, un moulin à foulon, maison de foulonnier, bâtiments, prés et côtes, et généralement toutes les dépendances et autant qu'il en appartient à M , dans la commune de , où sont situés lesdits objets sans exception, si ce n'est seulement des deux pièces de terre en labour qu'il se réservé comme ne faisant pas partie de ce bail.

Du tout, il n'a été fait plus ample désignation, le preneur ayant déclaré en dispenser, pour connaître parfaitement lesdits objets.

Pour, par ledit en jouir durant le présent, à à la charge par lui,

1° De faire sa résidence dans ledit moulin et dépendances, et de nantir la maison et autres bâtiments d'un mobilier suffisant pour sûreté du fermage ci-après, sans pouvoir rétrocéder que du consentement du bailleur;

2° D'entretenir les bâtiments eu bon état de réparations locatives, comme aussi d'entretenir le dedans du moulin et tous ses mouvements, vannes et vannettes de décharges aussi en bon état, tels qu'ils sont à présent, ainsi que le preneur le reconnaît, pour rendre le tout de même à fin de jouissance;

3° D'entretenir les haies de clôture pour autant qu'il s'en trouve de nature à l'être; de tondre et émonder, dans les temps et saisons convenables et d'usage, lesdites haies, les saules et peupliers dont il aura les émondes;

4° De cerfoiner et rechausser les arbres fruitiers qui se trouvent tant dans les prés que sur la côte, tous les

deux ans ; d'épiner les jeunes arbres, afin que les bestiaux ne puissent les endommager ;

5° De soigner et cultiver aussi le jardin et les arbres qui en dépendent, entretenir les îlots, prés et généralement les possessions affermées et louées, de sorte qu'il n'y soit commis aucune entreprise, auquel cas le preneur sera tenu d'en avertir le bailleur ;

6° D'arroser et soigner les prairies, et de se conformer pour l'irrigation d'icelles, aux lois et ordonnances, de manière que le bailleur ne soit pour ce inquiété ni recherché, à peine de tous dépens, dommages et intérêts ;

7° De curer la rivière, pour autant que ledit peut y être tenu à raison de ses propriétés présentement affermées ;

8° De continuer à ses frais l'agrandissement déjà commencé du noue dudit moulin dans la largeur de 162 millimètres (ou six pouces) ;

9° De payer, sans diminution du fermage ci-après, toutes les impositions foncières auxquelles peuvent et pourront être imposés les immeubles présentement affermés, pendant le cours de ce bail, et d'en représenter quittance au bailleur chaque année.

Le bailleur se réserve aussi de prendre et enlever toutefois et quantes tout ou partie des peupliers dont il pourra avoir besoin, sans que le preneur puisse exiger pour ce aucun dédommagement.

Le sieur (bailleur) ne sera tenu qu'à la fourniture de la pille et de l'arbre tournant, brutes, dudit moulin, dans les cas seulement où ces deux objets viendraient à manquer, sans que, lors desdites réparations et reconstructions, le preneur puisse exiger aucunes indemnités pour raison de chômage.

Le présent bail est fait aux conditions ci-dessus, et en outre, moyennant , pour ainsi continuer de terme en terme et d'an en an jusqu'à la fin du présent, à l'exécution duquel le preneur oblige, ainsi que de droit, tous ses biens meubles et immeubles, présents et à venir; s'obligeant ledit preneur, à l'expiration dudit bail, par corps, comme s'agissant de fermage, de biens ruraux, etc.

Baux à cheptels.

Le bail à cheptel est un contrat par lequel l'une des parties donne à l'autre un fonds de bétail pour le garder le nourrir et le soigner, sous les conditions convenues entre elles (Code civil, art. 1800).

Il y a cinq sortes de cheptels:

1° Le cheptel simple ou ordinaire.

2° Le cheptel à moitié.

3° Le cheptel donné au fermier.

4° Le cheptel donné au colon partiaire.

5° Une espèce de contrat improprement appelé cheptel (Code civil, art. 1801).

On peut donner à cheptel toute espèce d'animaux susceptibles de croît ou de profit, pour l'agriculture ou le commerce (Code civil, art. 1802).

A défaut de conventions particulières, ces contrats se règlent par les principes qui suivent (Code civil, article 1803).

§ 1. *Du cheptel simple.*

Le bail à cheptel simple est un contrat par lequel on donne à un autre des bestiaux à garder, nourrir et soigner, à condition que le preneur profitera de la moitié

du croît, et qu'il supportera aussi la moitié de la perte (C. civil, art. 1804).

L'estimation donnée au cheptel dans le bail n'en transporte pas la propriété au preneur ; elle n'a d'autre objet que de fixer la perte ou le profit qui pourra se trouver à l'expiration du bail (C. civil, art. 1805).

Le preneur doit les soins d'un père de famille à la conservation du cheptel (C. civ., art. 1806).

Il n'est tenu du cas fortuit que lorsqu'il a été précédé de quelque faute de sa part, sans laquelle la perte ne serait pas arrivée (C. civ., art. 1807).

En cas de contestation, le preneur est tenu de prouver le cas fortuit, et le bailleur est tenu de prouver la faute qu'il impute au preneur (C. civ., art. 1808).

Le preneur, qui est déchargé par le cas fortuit, est toujours tenu de rendre compte des peaux des bêtes (C. civ., art. 1809).

Si le cheptel périt en entier, sans la faute du preneur, la perte en est pour le bailleur.

S'il n'en périt qu'une partie, la perte est supportée en commun, d'après le prix de l'estimation originaire et celui de l'estimation à l'expiration du cheptel (C. civ., art. 1810).

On ne peut stipuler,

Que le preneur supportera la perte totale du cheptel, quoique arrivée par cas fortuit et sans sa faute;

Ou qu'il supportera, dans la perte, une part plus grande que dans le profit;

Ou que le bailleur prélevera, à la fin du bail, quelque chose de plus que le cheptel qu'il a fourni. Toute convention semblable est nulle.

Le preneur profite seul des laitages, du fumier et du travail des animaux donnés à cheptel.

La laine et le croît se partagent (C. civ., art. 1811).

Le preneur ne peut disposer d'aucune bête du troupeau, soit du fonds, soit du croît, sans le consentement du bailleur, qui ne peut lui-même en disposer sans le consentement du preneur (C. civ., art. 1812).

Lorsque le cheptel est donné au fermier d'autrui, il doit être notifié au propriétaire de qui ce fermier tient : sans quoi il peut le saisir, et le faire vendre pour ce que son fermier lui doit (C. civ., art. 1813).

Le preneur ne pourra tondre sans en prévenir le bailleur (C. civ., art. 1814).

S'il n'y a pas de temps fixé par la convention pour la durée du cheptel, il est censé fait pour trois ans (C. civ., art. 1815).

Le bailleur peut en demander plus tôt la résolution, si le preneur ne remplit pas ses obligations (C. civ., art. 1816).

A la fin du bail, ou lors de sa résolution, il se fait une nouvelle estimation du cheptel.

Le bailleur peut prélever des bêtes de chaque espèce jusqu'à concurrence de la première estimation ; l'excédant se partage.

S'il n'existe pas assez de bêtes pour remplir la première estimation, le bailleur prend ce qui reste, et les parties se font raison de la perte (C. civ., art. 1817).

§ 2. *Du cheptel à moitié.*

Le cheptel à moitié est une société dans laquelle chacun des contractants fournit la moitié des bestiaux, qui demeurent communs pour le profit ou pour la perte (C. civ., art. 1818).

Le preneur profite seul, comme dans le cheptel simple, des laitages, du fumier et des travaux des bêtes.

Le bailleur n'a droit qu'à la moitié des laines et du croît.

Toute convention contraire est nulle, à moins que le bailleur ne soit propriétaire de la métairie dont le preneur est fermier ou colon partiaire (C. civ., art. 1819).

Toutes les autres règles du cheptel simple s'appliquent au cheptel à moitié (C. civ., art. 1820).

§ 3. *Du cheptel donné au fermier, ou cheptel de fer.*

Ce cheptel (aussi appelé cheptel de fer) est celui par lequel le propriétaire d'une métairie la donne à ferme, à la charge qu'à l'expiration du bail, le fermier laissera des bestiaux d'une valeur égale au prix de l'estimation de ceux qu'il aura reçus (C, civ., art. 1821).

L'estimation du cheptel donné au fermier ne lui en transfère pas la propriété, mais néanmoins le met à ses risques (C. civ., art. 1822).

Tous les profits appartiennent au fermier pendant la durée de son bail, s'il n'y a convention contraire (C. civ., art. 1823).

Dans les cheptels donnés au fermier, le fumier n'est point dans les profits personnels des preneurs, mais appartient à la métairie, à l'exploitation de laquelle il doit être uniquement employé (C. civ., art. 1824).

La perte, même totale et par cas fortuit, est en entier pour le fermier, s'il n'y a convention contraire (C. civ., art. 1825).

A la fin du bail, le fermier ne peut retenir le cheptel en en payant l'estimation originaire; il doit en laisser un de valeur pareille à celui qu'il a reçu.

Digitized by Google

S'il y a du déficit, il doit le payer; et c'est seulement l'excédant qui lui appartient (C. civ., art. 1826).

§ 4. *Du cheptel donné au colon partiaire.*

Si le cheptel périt en entier sans la faute du colon, la perte est pour le bailleur (C. civ., art. 1827).

On peut stipuler que le colon délaissera au bailleur sa part de la toison à un prix inférieur à la valeur ordinaire;

Que le bailleur aura une plus grande part du profit;

Qu'il aura la moitié des laitages;

Mais on ne peut pas stipuler que le colon sera tenu de toute la perte (C. civ., art. 1828).

Ce cheptel finit avec le bail à métairie (C. civ., art. 1829).

Il est d'ailleurs soumis à toutes les règles du cheptel simple (C. civ., art. 1830).

§ 5. *Du contrat improprement appelé cheptel, ou cheptel de vaches.*

Lorsqu'une ou plusieurs vaches sont données pour les loger et les nourrir, le bailleur en conserve la propriété; il a seulement le profit des veaux qui en naissent (C. civ., art. 1831).

Modèle d'un bail à cheptel simple.

Entre les soussignés (noms, prénoms, professions, et demeures des parties contractantes);

Il a été arrêté les conventions suivantes:

Le sieur D donne par le présent, à titre de bail

à cheptel simple, pour trois années consécutives, à commencer du , au sieur F ,

Prenant et acceptant, les animaux et bestiaux ci-après désignés, savoir :

1° (Désigner le nombre) de bêtes à laine, distinguées par telle marque, dont brebis, moutons, agneaux et béliers.

2° Chèvres ;

3° Vaches laitières, sous poil , âgées de ;

4° Un taureau, âgé de , sous poil ;

5° Bœufs de trait, sous poil ;

6° Deux chevaux, âgés de , sous poil ;

7° Trois juments, âgées de , sous poil .

Ce bail est fait aux charges, clauses et conditions suivantes :

1° Le preneur sera tenu de nourrir à ses frais tous lesdits bestiaux, de les garder, gouverner et héberger comme il convient, et de prendre pour leur conservation le soin qu'en prendrait un bon père de famille, le tout pendant la durée du bail ;

2° Le preneur ne pourra faire aucune tonte sans en prévenir le bailleur ;

3° Il ne pourra disposer d'aucune bête du cheptel soit du fonds, soit du croît, sans le consentement du bailleur, qui lui-même n'en pourra disposer sans le consentement du preneur ;

4° Le fonds du cheptel est estimé par les parties valoir la somme de , sur laquelle sera réglée à l'expiration du bail, le profit ou la perte à partager ou à supporter par moitié, entre le bailleur et le preneur :

Digitized by Google

cette estimation ne transportera pas la propriété du cheptel au preneur;

5° Pour constater le profit ou la perte du fonds du cheptel, à la fin du bail, il en sera fait à cette époque une nouvelle estimation par experts, dont les parties conviendront.

S'il se trouve du profit, le bailleur pourra prélever des bêtes de chaque espèce, jusqu'à concurrence de la première estimation; l'excédant sera ensuite partagé par moitié.—Si, au contraire, il se trouve de la perte, le bailleur prendra ce qui restera du fonds du bétail, et le bailleur lui payera la moitié de la perte;

6° Le bailleur et le preneur auront réciproquement la faculté d'exiger, à la fin de chaque année, ou quand bon leur semblera, le partage du croît et de la tonte des laines; le partage des croîts n'aura lieu néanmoins qu'après qu'il aura été constaté par une prisée, que le fonds du cheptel n'est pas diminué de valeur: dans tous les cas, le profit seul sera mis en partage, en sorte qu'il sera toujours pris sur les croîts, avant partage, de quoi remplacer la diminution de valeur du fonds du bétail;

7° Si le cheptel périt en entier sans la faute du preneur, la perte en sera pour le bailleur; s'il n'en périt qu'une partie, la perte sera supportée en commun, d'après le prix de l'estimation originaire et celui de l'estimation à l'expiration du bail;

8° Le preneur ne sera tenu des cas fortuits que lorsqu'ils auront été précédés de quelque faute de sa part, sans laquelle la perte ne serait pas arrivée;

9° Dans tous les cas, le preneur sera tenu de rendre compte des peaux des bêtes;

10° Si quelques-uns du chef du cheptel viennent à périr sans qu'il y ait de la faute du preneur; ils seront

d'abord remplacés par les croîts; le surplus seul sera partagé entre les parties;

11° Mais si aucuns périssent ou se perdent par la faute ou négligence du preneur, il sera payé sur-le-champ par le preneur ou bailleur *telle* somme pour chaque brebis, *telle* somme pour chaque bélier, *telle* somme pour chaque vache, *telle* somme pour chaque bœuf, *telle* somme pour chaque taureau, et enfin la somme de , si c'est la totalité du bétail, et ce, tant pour la valeur réelle desdites bêtes que pour dommages-intérêts;

12° Le preneur ne pourra céder le cheptel à qui que ce soit, sans le consentement exprès du bailleur, à peine d'en répondre en son propre et privé nom, et de tous dommages-intérêts que les parties fixent dès à présent à la somme de , pour le seul fait de la cession du cheptel;

13° Le présent bail sera résilié de plein droit à défaut, par le preneur, de satisfaire aux obligations ci-dessus (1).

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure.

Fait et signé double, après lecture, à ,
ce (mois et an.)

(*Signatures des parties.*)

Modèle d'un bail à cheptel à moitié.

Entre les soussignés (noms, prénoms, professions, domiciles des parties contractantes), etc.

Il a été arrêté les conventions suivantes:

(1) Ces conditions sont réglées par les articles du Code civil, rapportés pages 84 et 85.

Lesquels déclarent et reconnaissent par le présent avoir mis en société, et à titre de cheptel à moitié, pour trois, six ou neuf années consécutives, qui commenceront le , le bétail ci-après désigné, savoir :

Le sieur Q , à titre de bailleur, a mis (désigner le nombre de bestiaux) ;

Et le sieur N (pareille quantité de bestiaux : avoir soin de les distinguer par les marques et les poils) ;

Pour jouir par le sieur (dernier nommé), à titre de *preneur*, pendant lesdits trois, six ou neuf années, de tous les bestiaux ci-dessus désignés et mis dans la présente société, les faire servir à la culture des terres qu'il tient à bail du sieur , suivant un acte en date du , enregistré le , ou par conventions verbales, et de toutes autres terres qu'il pourra prendre à bail par la suite, et profiter seul des laitages, fumiers et labours desdits bestiaux.

Le présent bail est fait en outre aux charges, clauses et conditions suivantes :

1° Le preneur sera seul chargé de nourrir, loger, garder, gouverner, héberger, à ses frais, comme il convient, tous lesdits bestiaux pendant la durée du bail, et d'en prendre tous les soins d'un bon cultivateur, à peine de résiliation du bail, si bon semble au bailleur ;

2° Les laines et croîts seront partagés par moitié, à la fin de chaque année ;

3° Le preneur ne pourra disposer, vendre, ni échanger aucun desdits animaux et bestiaux, sans le consentement du bailleur, à peine de dommages-intérêts envers lui ;

4° Ne pourra pareillement ledit preneur tirer des bêtes à laine aucune laine avant le temps de la tonte, à peine de *telle* somme, à titre de dédommagement, au

profit du bailleur, par chaque bête tondue ou dépouillée;

5° Les bêtes qui auront péri sans la faute ni négligence du preneur pendant le cours du présent bail, seront remplacées par les croîts avant tout partage : les peaux des bêtes seront également partagées;

6° A l'expiration du terme de la présente société, il sera, par des experts, dont les parties conviendront, sinon nommés d'office, procédé à l'amiable à l'estimation du cheptel; il sera ensuite composé deux lots desdits bestiaux, et ces lots seront tirés au sort entre les parties.

Pour l'exécution du présent, les parties élisent domicile en leur demeure.

Fait et signé double, après lecture, ce le mois et au.

(*Signatures des parties.*)

Modèle d'un bail à cheptel donné au fermier, ou cheptel de fer.

Entre les soussignés (noms, prénoms, professions, domiciles des parties contractantes);

Il a été arrêté les conventions suivantes :

Le sieur C reconnaît que, pour l'exploitation des biens à lui affermés par bail en date du , enregistré le , ou par convention verbale, le sieur J lui a fourni des bestiaux et animaux par estimation, dont la déclaration suit :

1° (Désigner le nombre) de bêtes à laine, etc., estimées à » fr. » c.

2° de vaches, estimées à » »

3° de chevaux, estimés à » »

(Indiquer l'âge et le poil, la valeur, etc.)

Lesquels bestiaux et animaux, ledit sieur C dé

clare les avoir en sa possession pour le temps de années, commencées du de ce mois.

A la charge et condition par le sieur C 1° de soigner et nourrir lesdits bestiaux à ses frais;

2° De ne pouvoir se servir desdits bestiaux et animaux, ni souffrir qu'on s'en serve pour aucun autre usage que pour la culture des terres affermées;

3° Tous les croîts et profits dudit cheptel appartiendront au preneur, sauf les fumiers, qui seront employés à l'engrais des terres, sans qu'il en puisse être distrait ni vendu aucune partie;

4° Si les bestiaux et animaux viennent à périr par accidents, maladies ou cas fortuits, la perte sera supportée en entier par le sieur C qui s'oblige de rembourser la valeur et de payer en outre le prorata de la jouissance qu'il aura eue desdits bestiaux, conformément à l'indemnité ci-dessus fixée;

5° La valeur dudit cheptel estimée et fixée à l'amiable entre les parties, à la somme de francs, n'en constituera pas le preneur propriétaire; mais le fonds du cheptel sera, pendant la durée dudit bail, à ses risques, péril et fortune, et il devra laisser au bailleur, lors de l'expiration du bail, pareille quantité de bétail et d'animaux de même nature et valeur, suivant l'estimation qui en sera faite par experts nommés, choisis amiablement, sinon nommés d'office;

6° Pour l'exécution du présent, les parties élisent domicile en leur demeure.

Fait et signé double, après lecture, à le mois et an.

(*Signatures des parties.*)

Cet acte a lieu lorsqu'un particulier, pour exploiter

son bien, a recours à un autre, afin d'obtenir, à intérêt, les bestiaux qui lui sont nécessaires.

Modèle du contrat improprement appelé cheptel ou cheptel de vaches.

Entre les soussignés (noms, prénoms, professions et demeures des parties);

Ont été arrêtées les conventions suivantes :

Que le sieur R donne à bail à loyer pour trois années entières et consécutives qui commenceront le et finiront à pareille époque l'an , au sieur V , prenant et acceptant, deux vaches laitières, l'une âgée de , sous poil , et l'autre âgée de , sous poil , que le sieur V reconnaît avoir en sa possession, pour en avoir le laitage et le fumier.

Ce bail est fait moyennant le prix et la somme de francs, de loyer par an, que le sieur V s'oblige de payer au sieur R , en sa demeure, en deux payements égaux de chacun francs. Le premier se fera le prochain; le second le suivant, et ainsi continuer jusqu'à l'expiration du présent bail, qui est fait, en outre, à la charge par le preneur, qui s'y oblige, de nourrir, loger et héberger lesdites vaches, tant en hiver qu'en été, et en avoir soin pendant le temps ci-dessus fixé, en sorte qu'il n'arrive aucune perte ni inconvénient.

Dans le cas où il en arriverait, et dans le cas de mort desdites vaches ou de l'une d'elles, par la faute ou la négligence du preneur ou des personnes à son service, le sieur V s'oblige à payer la somme de pour la valeur de chacune d'elles, aussitôt le cas arrivé; et si lesdites vaches ou l'une d'elles meurent de mort naturelle, il en sera quitte et déchargé en rapportant la peau de la

Digitized by Google

vache, ou des vaches mortes, avec le certificat valable.

Le sieur V   se réserve expressément les veaux qui naîtront desdites vaches pendant la durée du présent bail.

Fait et signé double, après lecture, à   , le   mois et an.

(*Signatures des parties.*)

Baux à longues années.

On appelle baux à longues années ceux qui excèdent neuf ans.

Il faut avoir la libre disposition de ses biens pour faire des baux à longues années, parce qu'ils sont réputés aliénation, sous quelques rapports. Ainsi le mineur émancipé n'en peut faire de ses biens, le mari n'en peut faire des biens de sa femme, ni le tuteur des biens du mineur ou de l'interdit, sous peine de réduction dans le cas où ils en auraient fait.

Communément on entend par baux à longues années le bail à vie, et le bail emphytéotique. (*Voyez ci-après*).

Bail à vie.

Le bail à vie est celui par lequel un propriétaire cède la jouissance d'un bien, soit d'une maison, soit d'une terre, pour la vie d'une personne, après la mort de laquelle ce bien doit retourner au propriétaire ou à ses héritiers.

Comme dans tous les autres baux, le bailleur à vie est tenu de délivrer au preneur la chose entière qui lui est louée, et de le garantir de tous troubles et évictions.

Le bail à vie est passible du droit proportionnel d'*enregistrement* de 4 pour cent.

Le preneur à vie étant comparé à l'usufruitier, ses droits et ses obligations sont les mêmes. (*Voyez* Usufruit.)

Il a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet qui lui est loué (C. civ., art. 582).

Le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier.

De son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée.

Il peut cependant, ou ses héritiers, enlever les glaces, tableaux et autres ornements qu'il aurait fait placer, mais à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état (C. civ., art. 599).

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, et le preneur n'est tenu qu'aux réparations d'entretien (C. civ., art. 605). (*Voyez* Usufruit.)

Le bail à vie finit par la mort naturelle ou civile du preneur, par la résiliation obtenue pour inexécution des conventions, et par la perte totale de la chose louée.

Si le preneur ne payait pas son prix pendant trois années, ou dans un temps plus court, selon qu'on en serait convenu, le bailleur pourrait demander la résolution du bail.

La vente de la chose baillée à vie ne ferait aucun changement dans le droit du preneur, et l'acquéreur serait tenu de maintenir la jouissance, car le bail à l'égard du preneur est une investiture pour toute sa vie, sous les seules obligations portées au contrat, et il est une aliénation temporaire de la part du bailleur.

A la fin du bail à vie, les héritiers du preneur sont

obligés de remettre les choses dans l'état où il les a reçues, à l'exception de ce qui a péri, et de faire les réparations locatives ou usufruitières (C. civ., art. 603).

L'état des choses a dû être constaté avant l'entrée en jouissance, conformément à l'art. 600 du Code civil (par un *état des lieux*).

Le preneur à bail à vie peut, comme l'usufruitier, faire des baux de neuf années; s'il en fait de plus longue durée, le bailleur ou ses héritiers peuvent, à sa mort, les faire réduire selon les règles établies pour le mari à l'égard des biens de sa femme (C. civ., art. 595).

Le bail à vie doit être fait par-devant notaires.

Bail emphythéotique.

Le bail emphythéotique est celui par lequel un propriétaire cède à quelqu'un la jouissance d'un terrain, à la charge d'y bâtir; ou d'une maison, à la charge de la reconstruire et rétablir en entier ou avec les changements jugés nécessaires; ou d'un héritage, à la charge de le cultiver et améliorer, pour un prix en argent payable chaque année; ou pour des rétributions en grains et denrées, et avec telles conditions que les parties veulent établir, sous l'obligation qu'après le temps de l'emphythéose expiré, la jouissance du terrain et des bâtiments y construits, de la maison rebâtie ou du fonds amélioré, retournera au propriétaire qui en a fait bail, ou à ses héritiers.

Le prix ou la redevance annuelle est de l'essence de ce contrat; autrement ce ne serait pas une emphytéose.

Le terme de ce bail au-dessus de neuf années est à la volonté des contractants. Communément il est de quatre-vingt-dix-neuf ans, et jamais il ne l'excède. On veut qu'il

soit au-dessous de la longueur présumée de la vie d'un homme.

Comme dans tous les baux, le bailleur à emphytéose est tenu de délivrer au preneur la chose entière qui lui est louée, et de le garantir de tous troubles et évictions.

Ce bail étant une espèce d'aliénation, le bailleur n'est tenu à aucune réparation, puisque le preneur a été obligé aux constructions et reconstructions à la charge de retour au profit du bailleur.

Le preneur à bail emphythéotique a le droit de louer, échanger, transporter, hypothéquer le bien qu'il tient à bail, mais seulement pour la durée de sa jouissance. Il peut user de la chose louée et de ses accessoires comme le propriétaire lui-même, et en prendre tous les fruits et produits, pourvu que ce soit sans détérioration ni dégradation de la chose louée.

Un bail emphythéotique pour quatre-vingt-dix-neuf ans, est moins qu'un acte d'aliénation, mais il est plus qu'un contrat de louage. Le preneur ne peut être réputé posséder à titre précaire, c'est pourquoi il peut exercer l'action possessoire en cas de trouble. (Cour de cassation, 26 juin 1822.)

Cependant, il ne peut jamais acquérir par la prescription le bien qui lui est loué (C. civ., art. 2236).

Il doit remplir exactement les engagements qu'il a contractés, soit de réédifier la maison, soit de bâtir sur le fonds, soit d'améliorer; sinon il encourra la résiliation du bail, et même des dommages-intérêts résultants de l'inexécution du contrat (C. civ., art. 1764 et 1766).

Comme dans le bail à vie, le défaut de payement de la redevance pendant trois années donnerait droit au bailleur de demander la résiliation du bail. (Ferrières.)

Le preneur ne peut qu'augmenter et améliorer, mais

non dégrader, détruire, faire des changements qui diminuent la valeur du fonds loué, ni convertir en terres labourables des prés, des bois, des vignes, démolir les bâtiments, s'en approprier les matériaux. Il doit faire toutes les réparations nécessaires pour la conservation du fonds qui lui a été loué.

Le bail emphythéotique ne peut se casser sous prétexte de lésion, quelque énorme qu'elle soit, parce que ce n'est toujours qu'une jouissance ou des fruits qui sont loués, et que pour le contrat concernant des choses mobilières, la rescision pour lésion n'a pas lieu.

L'usufruit des biens immeubles et de leurs accessoires étant susceptible d'hypothèques pendant sa durée (C. civ., art. 2118), les biens donnés à emphythéose en sont également susceptibles pendant sa durée.

Le bail emphythéotique finit par l'expiration du temps pour lequel il a été fait, par la perte de la chose qui en a été l'objet, et par la résiliation du bail quand le bailleur l'a fait prononcer.

Si le preneur a fait des baux à des sous-preneurs, la résiliation du bail principal emporte la résiliation des sous-baux.

La résolution d'un bail emphythéotique doit être prononcée contre tous tiers possesseurs ou sous-preneurs, quand il y a inexécution des conditions auxquelles il était subordonné, sans qu'il soit besoin de s'occuper des conventions intermédiaires qui auraient pu être passées entre les preneurs primitifs et les tiers possesseurs ou sous-preneurs. De là il suit que si le dernier sous-preneur a volontairement consenti la résolution, *alors qu'il y avait motifs suffisants pour la faire prononcer en justice*, les preneurs primitifs ne peuvent exercer aucune action contre les propriétaires des fonds baillés

en faveur de qui a été consentie la résolution, à raison des réserves ou des sommes qu'ils auraient faites à leur profit pour prix de la sous-location ou cession de leur bail (Cour de cassation, 30 août 1827.)

Si le preneur en a fait qui doivent se prolonger au delà de la durée du sien propre, ils sont réduits comme ceux faits par le preneur à vie.

Le bail emphythéotique doit être passé devant notaires.

Baux des établissements publics.

Les baux des biens nationaux, des biens des communes et des établissements publics sont soumis à des règlements particuliers (C. civ., art. 1712).

Ces baux s'adjugent aux enchères, sous des charges et les conditions qui sont énoncées dans un cahier que l'on communique à ceux qui veulent surenchérir.

Le décret du 12 août 1807, pour l'adjudication des baux et immeubles des établissements publics, porte :

« Art. 1er. A compter de la publication du présent décret, les baux à ferme des hospices et autres établissements publics de bienfaisance ou d'instruction publique, pour la durée ordinaire, seront faits aux enchères par devant un notaire qui sera désigné par le préfet du département, et le droit d'hypothèque sur tous les biens du preneur, y sera stipulé par la désignation, conformément au Code civil.

» Art. 2. Le cahier des charges, de l'adjudication et de la jouissance, sera préalablement dressé par la commission administrative, le bureau de bienfaisance ou le bureau d'administration, selon la nature de l'établissement.

» Art. 3. L'adjudication ne sera définitive qu'après


Digitized by Google

l'approbation du préfet du département, et le délai pour l'enregistrement sera de quinze jours après celui où elle aura été donnée. »

Les biens ruraux, appartenant aux hospices, aux établissements d'instruction publique et aux communautés d'habitants, ne peuvent être concédés à baux à longues années, sans l'autorisation du gouvernement. (Arrêté du 7 germinal an IX.) (*Voyez* POURSUITES, DÉGUERPISSEMENT, CONTINUATION DE BAIL, REMISE DE CLEFS, TACITE RECONDUCTION, RÉSILIATION, TIMBRE, etc.).

BALAYAGE. Les bourgmestres, et commissaires de police, doivent faire effectuer par les citoyens le balayage auquel ceux-ci sont tenus devant leurs maisons, et le faire faire aux frais de la commune, dans les places et autour des jardins et édifices publics qui lui appartiennent.

Les citoyens qui négligent de nettoyer les rues ou passages dans les communes où ce soin est laissé à la charge des habitants, sont punis d'une amende, depuis un fr. jusqu'à cinq fr. inclusivement (art. 471 du Code pénal).

Les précautions à prendre pour le balayage et la propreté des rues se trouvent plus particulièrement indiquées dans les règlements des grandes villes. Voici quelles en sont les principales dispositions :

Tout propriétaire ou locataire d'une maison est tenu de faire balayer, régulièrement et chaque jour, la partie de la rue à laquelle elle fait face sur toute son étendue, y compris les cours et jardins, et d'amonceler les boues jusqu'au milieu des rues, aux endroits qui sont indiqués pour leur enlèvement.

Le devant et les alentours des jardins où il n'y a point d'habitation doivent être également balayés chaque jour par les occupants ou locataires, et à leur défaut, par les

soins des propriétaires ou de ceux qui les représentent.

Les propriétaires des maisons non habitées ou ceux qui les représentent sont tenus d'en faire balayer le devant, comme s'ils les habitaient eux-mêmes.

Les entours des églises et établissements publics doivent être balayés par les concierges ou portiers de ces édifices.

Toute contravention aux dispositions précédentes est punie de l'amende, conformément à l'article ci-dessus du Code pénal, qui prescrit en outre un emprisonnement de trois jours au plus en cas de récidive.

Les heures du balayage en été, en hiver, et les veilles de dimanches et fêtes, doivent être fixées d'après les localités.

Après les heures fixées, il ne doit plus être permis à aucun habitant de balayer dans les rues, ni d'y jeter les moindres immondices, à moins de les rassembler dans des paniers ou baquets, placés par eux et à leurs frais contre le mur de leurs maisons, pour être versés dans les tombereaux destinés à l'enlèvement des boues, et ce, à peine du *maximun* de l'amende, pour chaque contravention.

Si des marchands et marchandes de légumes et fruits ont été autorisés à stationner sur les rues, après les heures fixées, ils doivent enlever tous les déchets de leurs fruits et légumes, et n'en laisser aucune trace dans les endroits qu'ils ont occupés, à peine de la même amende pour chaque contravention.

Il doit être défendu de jeter par les fenêtres, dans les rues, de l'eau, des immondices ou autres choses, de quelque nature qu'elles puissent être; de jeter ou déposer, dans les rues et places publiques, des décombres, poteries, verres cassés ou autres objets qui peuvent embar-

rasser le passage, causer des accidents ou répandre des exhalaisons nuisibles. Dans cette défense, est compris l'écoulement ou le versement des eaux corrompues ou autres matières infectes; le tout à peine de la même amende, indépendamment des frais d'enlèvement d'office.

Lorsqu'il y a de la poussière dans les rues, chaque propriétaire ou locataire, avant de balayer, doit jeter sur la partie de la rue qu'il est tenu de balayer, autant d'eau qu'il est nécessaire, pour empêcher que la poussière n'incommode les passants ou les voisins.

Pendant les grandes chaleurs, ils doivent également arroser ou faire arroser devant leurs maisons et celles de leurs voisins non habitées. Faute de le faire, dans l'heure de la réquisition qu'ils recevront des inspecteurs des boues, ceux-ci font arroser d'office et aux frais du contrevenant, qui est en outre passible de la même amende.

Dans l'intervalle du balayage et de l'enlèvement des boues, les commissaires de police, leurs agents ou les inspecteurs des boues, font effectuer le balayage d'office devant les maisons où il n'a pas été effectué, ou ne l'aurait été qu'imparfaitement.

Les frais d'arrosement et de balayage (*le prix est fixe d'après les localités*) sont payés par ceux à qui ce soin était ordonné, sans préjudice de l'amende encourue.

Il en est de même pour les frais d'enlèvement des objets jetés dans les rues, et les contrevenants sont en outre passibles des dommages et intérêts, s'il y a lieu.

Lorsque les gelées commencent, il doit être défendu aux habitants de laisser couler, sur la voie publique, les eaux provenant de leurs habitations ou usines. Lorsqu'il y a du verglas, ils doivent faire jeter du sable ou des cen-

dres devant leurs maisons ou bâtiments ; le tout à peine de la même amende.

L'autorité doit prévenir les habitants du moment où ils doivent rompre les glaces, et amonceler les glaçons, dans les endroits indiqués, pour les placer dans les tombereaux.

Quelques heures après cet avis, les inspecteurs des boues font rompre et amonceler d'office les glaces, aux frais de ceux qui n'ont pas exécuté l'ordonnance.

BALCONS. Une ordonnance du 1er avril 1697 a fait défense à tous particuliers, propriétaires ou locataires de maisons d'établir aucun balcon, avant-corps ou auvent cintré au-devant de leurs maisons et boutiques, sans la permission des deux propriétaires voisins. Elle est tombée en désuétude, mais une police prévoyante doit faire en présence du bourgmestre ou échevin, et des propriétaires voisins, une visite d'après laquelle l'autorisation est accordée s'il y a lieu. Dans tous les cas, on ne doit permettre de balcons, à moins qu'ils ne soient solides, et que les parties saillantes n'excèdent pas les limites posées par le Code civil.

Les articles 678, 679, 680 sont ainsi conçus :

« On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies, sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (six pieds) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage.

» On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres (deux pieds) de distance.

» La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et s'il y a balcons ou autres



semblables saillies depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés. »

BANCS. Les rues n'étant la propriété individuelle de personne, on ne peut construire des bancs de pierre ou de bois le long des maisons, surtout dans les lieux fréquentés; et si la position du sol exige qu'on pratique des degrés au-devant de la porte, cet empiétement sur la rue ne peut se faire qu'avec l'autorisation des officiers chargés de la police, sous peine d'amende, aux termes de la déclaration du 16 juin 1693. (*Voyez* Bornes.)

BARQUES, BATEAUX. (*Voyez* Bacs.)

BATIMENTS. Sont immeubles par leur nature (Code civil, art. 518).

Il est défendu d'en construire de nouveaux ou de restaurer les anciens à une certaine distance des cimetières. Cette distance est fixée à 900mètres ou 500 toises.

Les bâtiments servant aux exploitations rurales, tels que granges, écuries, greniers, caves, celliers, pressoirs et autres, destinés soit à loger les bestiaux des fermes et des métairies, ou à serrer les récoltes, ainsi que les cours desdites fermes ou métairies, ne sont soumis à la contribution foncière qu'à raison du terrain qu'ils enlèvent à l'agriculture, évalué sur le pied des meilleures terres labourables de la commune, ou, à défaut, de la commune voisine. (Loi du 3 frimaire, an vii.) (*Voyez* Architectes, Entrepreneurs.)

BERGERS. Dans les lieux de parcours ou de vaine pâture, comme dans tous ceux où ces usages ne sont point établis, les pâtres et bergers ne peuvent mener les troupeaux d'aucune espèce dans les champs moissonnés et ouverts, que deux jours après la récolte entière, sous peine d'une amende de la valeur de trois journées de travail; l'amende est double si les bestiaux d'autrui ont

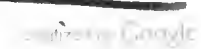
pénétré dans un enclos rural. (Loi des 28 sept. et 6 oct. 1791.) (*Voyez* Agriculture, Bestiaux, Troupeaux.)

BESTIAUX. Il est défendu de mener aux pâtures communes des bestiaux atteints de maladies contagieuses. (*Voyez* Epizootie.)

Il est défendu de mener sur le terrain d'autrui, des bestiaux d'aucune espèce ; et en aucun temps, dans les prairies artificielles, dans les vignes, oseraies, et arbres du même genre ; dans tous les plants et pépinières d'arbres fruitiers ou autres, faits de main d'homme. L'amende encourue par le délit est une somme de la valeur du dédommagement dû au propriétaire : l'amende est double si le dommage a été fait dans un enclos rural ; et, suivant les circonstances, il peut y avoir lieu à la détention de police municipale.

Les conducteurs de bestiaux revenant des foires, ou les menant d'un lieu à un autre, même dans les pays de parcours ou de vaine pâture, ne peuvent les laisser pacager sur les terres des particuliers, ni sur les communaux, sous peine d'une amende de la valeur de deux journées de travail, en outre du dédommagement. L'amende est égale à la somme du dédommagement, si le dommage est fait sur un terrain ensemencé, ou qui n'a pas été dépouillé de sa récolte, ou dans un enclos rural. A défaut de payement, les bestiaux peuvent être saisis et vendus jusqu'à concurrence de ce qui sera dû pour l'indemnité, l'amende et autres frais relatifs ; il peut même y avoir lieu, envers les conducteurs, à la détention de police municipale, suivant les circonstances.

Quiconque est trouvé *gardant à vue* ses bestiaux dans les récoltes d'autrui, est condamné, en outre du payement du dommage, à une amende égale à la somme


Digitized by Google

du dédommagement, et peut l'être suivant les circonstances, à une détention qui n'excède pas une année.

Toute personne convaincue d'avoir, méchamment et de dessein prémédité, blessé ou tué des bestiaux sur le territoire d'autrui, doit être condamnée à une amende double de la somme du dédommagement. Le délinquant peut être détenu un mois si l'animal n'a été que blessé : et six mois si l'animal est mort de sa blessure, ou en est resté estropié. La détention peut être du double si le délit a été commis de nuit, ou dans une étable, ou dans un enclos rural.

Le dégât que les bestiaux de toute espèce, laissés à l'abandon, font sur les propriétés d'autrui, soit dans l'enceinte des habitations, soit dans les champs ouverts, sont payés par les personnes qui ont la jouissance des bestiaux, ou, si elles sont insolvables, par celles qui en ont la propriété. Le propriétaire qui éprouve le dommage a le droit de saisir les bestiaux, sous l'obligation de les faire conduire, dans les vingt-quatre heures, au lieu du dépôt qui est désigné à cet effet par la municipalité. Il est satisfait aux dégâts par la vente des bestiaux, s'ils ne sont pas réclamés, ou si le dommage n'a point été payé dans la huitaine du jour du délit.

Les juges de paix sont autorisés à donner mainlevée provisoire des bestiaux saisis par le garde champêtre, et mis en dépôt, en exigeant bonne et suffisante caution, jusqu'à concurrence de la valeur des objets saisis.

Les bestiaux morts doivent être enfouis, dans la journée à quatre pieds de profondeur, par le propriétaire, et dans son terrain, ou voiturés à l'endroit désigné par la municipalité, pour y être également enfouis, sous peine par le délinquant, de payer une amende de la valeur de trois journées de travail, et les frais de

transport et d'enfouissement. (Loi des 28 sept. et 6 oct. 1791.) (*Voyez* ANIMAUX MORTS.)

Comment sont punis les dégâts qu'ils occasionnent dans les bois des particuliers ou des communes. (*Voyez* BOIS TAILLIS.)

Le voyageur qui, par la rapidité de sa voiture, ou de sa monture, tue ou blesse des bestiaux sur les chemins, est condamné à une amende égale à la somme du dédommagement dû au propriétaire des bestiaux. (Loi citée.)

Celui qui achète des bestiaux hors des foires et marchés est tenu de les restituer gratuitement au propriétaire en l'état où ils se trouvent, dans le cas où ils ont été volés. (*Ibid.*)

Les grevés de restitutions ne sont pas tenus de faire vendre les bestiaux servant à faire valoir les terres, compris dans les donations entre-vifs ou testamentaires desdites terres : ils les feront estimer pour en rendre une égale valeur, lors de la restitution (C. civ. art., 1062 et 1064).

Il est défendu de vendre ou exposer en vente des bestiaux atteints de maladies contagieuses, sous peine d'une amende de 500 fr.

Perte des bestiaux par l'effet de maladies contagieuses, d'incendie ou d'autres cas majeurs. (*Voyez* INDEMNITÉ et SECOURS.)

Bestiaux donnés à garder, à soigner et à nourrir. (*Voyez* BAUX A CHEPTEL.)

Modèle de rapport pour délit de bestiaux, dans une pièce de terre ensemencée.

L'an...... le...... vers les...... heures du...... je soussigné R..... garde champêtre de la commune de...... ré-

sidant à...... faisant ma tournée ordinaire, pour la conservation des grains du territoire confié à ma garde, étant dans le chemin conduisant de...... à......, certifie avoir trouvé un troupeau de vaches qui pâturaient en liberté dans une pièce de terre ensemencée en...... et appartenant à...... Ayant aperçu au même instant la nommée....., servante chez N....., fermier à....., je lui ai demandé à qui appartenaient les vaches, à quoi elle a répondu qu'elles étaient à N..... son maître; qu'elles ne faisaient que d'entrer dans la pièce, etc.

L'ayant aussitôt sommée de faire retirer ses vaches, ce qu'elle a fait, j'ai reconnu, après les avoir comptées, qu'elles étaient au nombre de..... et que le dommage par elles causé à la pièce de luzerne s'étendait sur environ...... mètres, etc.

Ou bien : Certifie avoir trouvé......, fille de....., journalier, demeurant à....., qui conduisait deux vaches, attachées chacune à une corde, qu'elle faisait paître dans un pré non fauché, appartenant à S...., situé lieu de...., lesquelles vaches pouvaient avoir fait dommage au pré pour la somme d'environ, etc.

De quoi j'ai dressé le présent rapport, pour servir et valoir ce que de raison.

Fait en notre demeure, audit..... les jour, mois et an avant dits.

(*Signature.*)

Voyez à l'article CHIENS le modèle du procès-verbal que doit dresser un garde champêtre lorsqu'il sait qu'un voyageur, ou autre, a blessé ou tué quelques bestiaux.

BÊTES A CORNES ET A LAINE. (*Voyez* AGRICULTURE, BAUX A CHEPTEL, EPIZOOTIE, MALADIES CONTAGIEUSES, TROUPEAUX, BESTIAUX.)

BÊTES FAUVES. Il est libre, en tout temps, au pro-

priétaire ou possesseur, et même au fermier, de repousser avec des armes à feu les bêtes fauves qui se répandraient dans ses récoltes (Loi du 30 avril 1790). (*Voyez* ANIMAUX NUISIBLES.)

Il est défendu à qui que ce soit de prendre ou de tuer dans les forêts et bois nationaux, les cerfs et les biches. Les gardes forestiers redoubleront de soins et de vigilance dans le temps des pontes et dans celui où les bêtes fauves mettent bas leurs faons. (Règlement du 1er germinal an XIII.) (*Voyez* CHASSE.)

BIENS COMMUNAUX. Les biens communaux sont ceux sur la propriété ou le produit desquels tous les habitants d'une ou de plusieurs communes, ou d'une section de commune, ont un droit acquis (Code civil, art. 542).

Le produit des biens communaux dont on ne peut jouir en commun, et qui sont loués au profit de la commune, doit être versé dans la caisse municipale; celui des biens dont la jouissance est commune à tous, doit être consommé en nature par les habitants. (Loi du 11 frimaire an VII).

Toutes les usurpations de biens communaux, depuis la loi du 10 juin 1793, jusqu'à celle du 9 ventôse an XII, soit qu'il y ait ou n'y ait pas eu de partage exécuté, doivent être jugées par les conseils provinciaux, lorsqu'il s'agit de l'intérêt de la commune contre les usurpateurs; et à l'égard des usurpations d'un copartageant vis-à-vis d'un autre, elles sont du ressort des tribunaux. (Avis du Conseil d'État, de 18 juin 1809.)

Les articles 76 et 77 de la loi communale du 30 mars 1836 réglent le mode, d'acquisition, d'aliénation, de gestion et de jouissance des biens communaux.

Une loi du 26 germinal an XI établit le mode de paye

Digitized by Google

ment des contributions assises sur les biens communaux : on la trouvera dans le Dictionnaire des Bourgmestres.

Voyez, dans le même ouvrage, un décret du 9 brumaire an XII. Les adminitrateurs des biens communaux ne peuvent, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées se rendre adjudicataires des biens qu'ils sont chargés de gérer (C. civ. art. 1596).

Voyez AFFOUAGE.

BIENS IMMEUBLES. Les biens sont immeubles ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent.

Sont *immeubles de leur nature* les fonds de terre et les bâtiments ; les moulins à vent ou à eau, fixés sur piliers, et faisant partie du bâtiment ; les récoltes pendantes par les racines, et les fruits des arbres non encore recueillis. Dès que les grains sont coupés et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils sont meubles. Si une partie seulement de la récolte est coupée, cette partie seule est meuble. Les coupes ordinaires des bois taillis ou de futaie mises en coupes réglées, ne deviennent meubles qu'au fur et à mesure que les arbres sont abattus. Les animaux que le propriétaire du fonds livre au fermier ou au métayer pour la culture, estimés ou non, sont censés immeubles tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention. Ceux qu'il donne à cheptel à d'autres qu'au fermier ou métayer, sont meubles. Les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage, sont immeubles, et font partie du fonds auquel ils sont attachés (Code civil, art. 518 à 523).

Sont *immeubles par destination*, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation

d'un fonds, les animaux attachés à la culture, les ustensiles aratoires, les semences, données aux fermiers ou colons partiaires, les pigeons des colombiers, les lapins des garennes, les ruches à miel, les poissons des étangs ; les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes ; les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines ; les pailles et engrais, et tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure (*Ibid.* 524).

Sont *immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent*, l'usufruit des choses immobilières, les servitudes ou services fonciers, les actions qui tendent à revendiquer un immeuble. On peut avoir sur les biens ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre (Code civil, article 526 *et* 543).

BIENS MEUBLES. Sont meubles les grains coupés et fruits détachés, quoique non enlevés, et les parties de récoltes coupées, les bois taillis ou futaies, au fur et à mesure que les arbres sont abattus ; les animaux donnés à cheptel à d'autres qu'au fermier ou métayer ; les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes comme les animaux, soit qu'ils ne puissent changer de place que par l'effet d'une force étrangère ; les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, et ceux assemblés pour en construire un nouveau, jusqu'à ce qu'ils soient employés dans une construction (Code civil, art. 520 à 532).

BLÉ. On ne peut, sous peine d'amende, couper ou détruire des petites parties de blé en vert. (Loi du 6 octobre 1791.)

Le blé n'est point sujet à être taxé.

BOEUFS (ventes des). Elle peut être annulée pour

vices ou maladies reconnus dans ces animaux, tels que le charbon, la rage, l'épilepsie, la méchanceté capable de blesser les hommes et les animaux, la langue coupée, etc.

Voyez GARANTIE, CAS RÉDHIBITOIRES.

BOIS DE PROPRIÉTÉ PARTICULIÈRE OU DE COMMUNES. Aucun bois de cette nature ne peut être arraché et défriché que six mois après la déclaration qui en aura été faite par le propriétaire, afin que dans ce délai le gouvernement, sur le rapport du ministre des finances, puisse s'assurer si ce défrichement ne peut point nuire à la salubrité de l'air, à la conservation des sources, à la stabilité du sol, etc., et par suite statuer définitivement sur cet objet. (Loi du 9 floréal an XI.)

La loi du 9 floréal an XI a réglé définitivement le régime auquel sont soumis les bois des particuliers. Elle porte que, pendant 25 ans, aucun bois ne pourra être arraché et défriché que six mois après la déclaration qui en aura été faite par le propriétaire devant le conservateur de l'arrondissement; que l'administration forestière pourra, dans ce délai, faire mettre opposition au défrichement du bois, à la charge d'en référer, avant l'expiration de six mois, au ministre des finances, sur le rapport duquel le gouvernement statuera dans le même délai; qu'en cas de contravention, le propriétaire sera condamné à remettre une égale quantité de terrains en nature de bois, et à une amende qui ne pourra être au-dessus du cinquième, et au-dessous du vingtième de la valeur du bois arraché; que faute, par le propriétaire d'effectuer la plantation ou le semis dans le délai fixé après le jugement par le conservateur, il y sera pourvu à ses frais par l'administration forestière; que ces dispositions ne sont point applicables aux bois non clos, d'une étendue moindre de deux hectares, lorsqu'ils ne seront point situés

sur le sommet ou la pente d'une montagne, ni aux parcs ou jardins clos de murs, de haies ou fossés attenant à l'habitation principale; que les semis ou plantations de bois des particuliers ne seront soumis qu'après vingt ans aux dispositions portées à l'article premier et suivants. *Voyez* DÉFRICHEMENTS.

Les particuliers ne peuvent faire abattre les arbres de leurs forêts ou bois, sans en avoir prévenu le bourgmestre, ou plutôt le conservateur forestier six mois d'avance, et dans ce délai, les employés de la marine font, en conformité des lois du 9 floréal an XI et décret du 15 avril 1811, la recherche des arbres propres aux constructions navales. Les maîtres et contre-maîtres de la marine préviennent les particuliers ou leurs fermiers lorsqu'ils doivent opérer dans leurs bois. Ils marquent à la racine les arbres qu'ils jugent impropres à la marine, et à un mètre de terre, ceux qu'ils réservent pour les constructions navales. (Décision du ministre de la marine, du 30 floréal an XIII.)

D'après un arrêté du gouvernement du 25 fructidor an XI, modifié par le décret du 16 floréal an XIII, le bois de bourdaine doit être réservé pour le charbon propre à la fabrication de la poudre à canon. Les adjudicataires ou acquéreurs des ventes, sont tenus de faire mettre à part celui de 3, 4 ou 5 ans, et d'en faire des bottes de deux mètres de longueur sur un et demi de grosseur.

L'administration des poudres est autorisée à en faire faire en tout temps la recherche, coupe et enlèvement dans toutes les forêts nationales, communales et d'établissements publics, quand bien même il n'y aurait pas de coupes ouvertes, vendues ou adjugées. Les bois des particuliers, situés dans l'étendue de quinze myriamètres des fabriques de poudres, sont soumis à ces dispo-

sitions, à l'exception de ceux clos et attenants à des habitations.

BOIS INDIVIS. Lorsque des demandes en partage de bois indivis entre le gouvernement et les particuliers, ou des demandes en échange ou altération, donneront lieu à des expertises, elles ne seront admissibles qu'autant que les procès-verbaux des experts feront mention de la contenance du bois, de l'évaluation du fonds, de l'évaluation de la superficie, en distinguant le taillis d'avec la vieille écorce, et mentionnant les claires-voies, s'il y en a; de l'indication des rivières flottables ou navigables qui servent aux débouchés, et des villes et usines à la consommation desquelles les bois sont employés. (Décret du 20 juillet 1808.)

Pour ce qui concerne les bois possédés en indivis par plusieurs communes, *Voyez* BIENS COMMUNAUX.

BOIS TAILLIS, bois qui se coupe de temps en temps, suivant l'usage des lieux. Il est défendu d'enlever du bois dans les bois taillis ou futaies, ou autres plantations d'arbres des particuliers ou communautés. L'enlèvement fait à dos d'homme, est puni d'une amende double du dédommagement dû au propriétaire, et d'une détention qui peut être de trois mois, suivant la gravité des circonstances. L'enlèvement exécuté à charge de bêtes de somme ou de charrettes, est puni d'une amende triple de la valeur du dédommagement, et d'une détention qui ne peut être de moins de trois jours, ni excéder six mois.

Tout dévastateur des bois, pris sur le fait, peut être saisi par tout gendarme national, sans aucune réquisition d'officier civil.

Les dégâts qu'y occasionnent les bestiaux ou troupeaux, sont punis d'une amende, savoir: pour une bête à laine, ou pour un cochon, un franc; pour une chèvre, un

cheval ou autre bête de somme, deux francs; pour un bœuf, une vache ou un veau, trois francs. L'amende est double si les bois taillis sont dans les six premières années de leur croissance. Si les dégâts sont commis en présence du pâtre, et dans les bois taillis de moins de six années, l'amende est triple. S'il y a récidive dans l'année, l'amende est double, et s'il y a réunion des deux circonstances précédentes, ou récidive avec une des deux circonstances, l'amende est quadruple. Le dédommagement dû au propriétaire est estimé de gré à gré ou à dire d'experts. (Lois des 28 septembre et 6 octobre 1791).

Les coupes ordinaires de bois taillis ou de futaies mises en coupes réglées sont immeubles, et ne deviennent meubles qu'au fur et à mesure que les arbres sont abattus. (Code civil, 521.) *Voyez* Arbres.

Bois taillis et de haute futaie, compris dans un usufruit. *Voyez* Usufruitier.

BORNAGE. Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs (C. c., art. 646).

L'emphytéose et l'usufruitier ayant un droit de propriété dans l'héritage, peuvent le faire borner.

Le bornage étant un acte de simple administration, le tuteur peut le provoquer sans autorisation spéciale; mais si cette opération donne lieu à revendication de la part du mineur, la demande n'en peut être dirigée par le tuteur qu'après s'y être fait autoriser en conseil de famille.

Si le défendeur n'est pas seul propriétaire de l'héritage à l'occasion duquel il a été assigné, il agira prudemment s'il met en cause ses copropriétaires; comme aussi dès que le demandeur les connaîtra, il s'empressera de les appeler. Les deux parties ont un égal intérêt à faire l'opération en présence de tous les intéressés, afin que ceux

qui n'y auraient pas été appelés ne puissent pas demander un autre bornage ; ce qui serait onéreux aux uns et aux autres, puisque les frais sont supportés en commun par le demandeur et le défendeur.

Le bornage est un contrat synallagmatique ; il suffit, pour sa validité, qu'il soit signé par toutes les parties intéressées. On ne doit donc recourir aux tribunaux que quand les parties ne sont pas d'accord.

Pour faire un bornage à l'amiable, on nomme trois experts. L'acte de leur nomination énonce les héritages dont il s'agit de marquer les limites, d'après les titres qui leur sont remis. Les experts procèdent d'abord à l'examen des titres, puis à l'arpentage des terres, ensuite à la reconnaissance des anciennes bornes, s'il en existe, et enfin à la pose de nouvelles bornes. Du tout ils dressent procès-verbal, et, si leur rapport convient aux parties, elles passent un acte qui l'approuve, et s'obligent à reconnaître pour bornes de leurs héritages celles marquées par les experts.

Pour le bornage en justice, celui qui le provoque assigne le propriétaire voisin. Le jugement qui intervient contient la nomination des trois experts, faite d'après le choix des parties, sinon d'office par le tribunal. Assignés en exécution de ce jugement, les experts prêtent serment, et procèdent, tant en présence qu'en absence des parties, après qu'elles ont été dûment averties, et sur les seuls titres qu'elles leur ont remis. Leur rapport est déposé au greffe ; une expédition en est délivrée au requérant pour le faire entériner, et le jugement, qui adopte le travail des experts est le titre en vertu duquel les parties sont tenues de respecter les bornes posées juridiquement pour la séparation de leurs propriétés voisines.

S'il paraît, par l'arpentage, que l'un des propriétaires possède une quantité de terre plus grande que celle énoncée par ses titres, tandis que l'autre se trouve posséder moins de terrain qu'il n'en est indiqué par les siens, il est facile de les accorder, lorsque la quantité qui excède d'un côté se trouve égale à celle qui manque de l'autre.

Mais si l'un des propriétaires avait, au delà de son contingent, plus de terrain qu'il n'en manque à l'autre, on ne prendrait, pour remplir la part de ce dernier, que ce qui serait strictement nécessaire. Comme aussi, si ce qui excéderait d'un côté n'était pas suffisant pour remplacer de l'autre, on ne donnerait à celui qui aurait moins que ce qu'il y aurait de trop chez l'autre.

« L'action en bornage n'est pas recevable lorsque, depuis plus d'un an, les héritages sont séparés par une haie ou un mur; en ce cas le propriétaire qui prétend n'avoir pas la contenance de terrain qui lui appartient, ne peut agir que par la voie de la revendication. » (Cour royale de Besançon, du 10 mars 1828.—Sirey, t. XXVIII, 2e partie, p. 275.)

« On ne doit pas confondre la délimitation avec le bornage; la délimitation indique la ligne séparative de deux propriétés; le bornage constate légalement cette ligne séparative. Ainsi l'action en bornage est utile et doit être accueillie, quand même les propriétés auraient d'autres limites suffisamment indiquées. » (Cassation de France, 30 décembre 1818.—Sirey, t. XIX, 1re partie, p. 232.)

Le bornage, comme on l'a vu, se fait à frais communs. Cependant, les dépens occasionnés par la résistance du défendeur ne sont pas compris dans les frais de l'opération, et sont supportés par celui qui succombe,

Le déplacement des bornes a été mis, par la loi du

28 novembre 1791, au nombre des délits de police correctionnelle, et est puni de l'amende et de la détention, indépendamment des dommages-intérêts dus à la partie lésée.

BORNES. On appelle *Borne*, la pierre ou autre signe employé pour séparer deux héritages.

La loi du 16-24 août 1790 a attribué aux juges de paix, la connaissance du déplacement des bornes des héritages jusqu'à 50 francs, sans appel. Suivant celle du 14-26 octobre même année, et les art. 3 et 36 du code de procédure civile, la cédule de citation doit être à cet effet, demandée au juge de paix du lieu ou le délit s'est commis, lequel s'y transportera avec les témoins s'il y a lieu.

L'art. 32 du titre II de la loi du 28 septembre-6 octobre 1791, et l'art. 389 du code pénal prononcent des peines pour ce délit, d'après les circonstances qui l'accompagnent.

Quant aux bornes qui se placent devant les maisons, l'ordonnance du 26 octobre 1666, ne les a permises qu'autant qu'elles n'excéderaient pas, de vingt-deux centimètres en saillie, le corps des murs où elles doivent être adossées. *Voyez* BORNAGE.

BOUES. La négligence des particuliers à se conformer au règlement de police pour le balayage des boues devant leurs propriétés, et l'enlèvement des matériaux qu'ils y auraient déposés, donne lieu à l'amende pécuniaire, prononcée par l'art. 471 du Code pénal. *Voyez* BALAYAGES.

BOUTEILLES. Ceux qui jettent dans les rues des bouteilles et autres verres cassés, encourent la peine prononcée par l'art. 471 du Code pénal. Les bouteilles et verres cassés doivent être mis le long des maisons,

Digitized by Google

dans un tas séparé de celui des boues, pour prévenir les accidents.

BRUITS NOCTURNES. Les bruits nocturnes, propres à troubler le repos des citoyens, sont au nombre des délits que les bourgmestres et commissaires de police doivent réprimer, aux termes de l'art. 3 n° 2, titre II de la loi du 24 août 1790, et de l'art. 19 titre I de celle du 22 juillet 1791.

D'après les dispositions des art. 479 et 480 du Code pénal, les auteurs des bruits injurieux ou nocturnes sont punis d'une amende de 11 à 15 francs, et même, selon les circonstances, d'un emprisonnement de 5 jours au plus.

BRUYÈRES. Elles sont assujetties à la contribution foncière, d'après leur produit net moyen, quelque modique qu'il soit, sans que la cotisation puisse néanmoins jamais être moindre d'un décime par hectare. (Loi du 3 frimaire an VII.

CAILLES. Il est défendu de prendre leurs œufs en quelque lieu que ce soit, à peine de cent francs d'amende, et du double en cas de récidive. *Voyez* CHASSE.

CANAUX. *Voyez* COURS D'EAU, CURAGE, DESSÉCHEMENTS.

CARRIÈRES ET MATÉRIAUX. Les entrepreneurs du pavé, ainsi que des autres ouvrages ordonnés pour les ponts, chaussées et chemins publics, turcies et levées de rivière, peuvent prendre la pierre, le grès, le sable et autres matériaux, pour l'exécution des ouvrages dont ils sont adjudicataires, dans tous les lieux qui leur seront indiqués par les devis et adjudications desdits ouvrages, sans néanmoins qu'ils puissent les prendre dans des lieux qui seront fermés de murs ou autre clôture équivalente, suivant les usages du pays.

Il est défendu aux propriétaires desdits lieux non clos de leur apporter aucun trouble ni empêchement, sous quelque prétexte que ce puisse être, à peine de toute perte, dépens, dommages et intérêts, même d'amende ou de telle autre condamnation qu'il appartiendra selon l'exigence des cas.

Les propriétaires de terrains sur lesquels lesdits matériaux auront été pris, seront pleinement et entièrement dédommagés de tout le préjudice qu'ils auront pu en souffrir, tant par la fouille pour l'extraction desdits matériaux, que pour les dégâts auxquels l'enlèvement aura dû donner lieu. *Voyez* INDEMNITÉS.

Le dédommagement sera payé au propriétaire par les entrepreneurs, suivant l'estimation qui en sera faite par l'ingénieur qui aura fait le devis des ouvrages ; et, en cas que les propriétaires ne voulussent pas s'en rapporter à ladite estimation, il sera ordonné par le conseil provincial une nouvelle estimation par le juge de paix des lieux ; et le conseil provincial prononcera ensuite définitivement. (Arrêts du conseil d'État, des 3 octobre 1667, 3 décembre 1672, 22 juin 1706, 7 septembre 1755 ; et lois des 11 septembre 1791, et 28 pluviose an VIII.)

Il est défendu à toutes personnes de faire aucune ouverture de carrière dans l'étendue et aux reins des forêts nationales et communales, sans permission expresse, à peine de 1000 fr. d'amende. (Arrêt du conseil d'État, du 23 décembre 1690.)

Le revenu imposable des carrières, est évalué à raison de la superficie du terrain occupé par leur exploitation et sur le pied des terrains environnants. (Loi du 3 frimaire an VII.)

Les sables, craies, argiles, marnes, terres ou cendres vitrioliques, employés comme engrais, les tour-

bes, les pierres à chaux et à plâtre, pierres à bâtir, marbres, ardoises, peuvent être exploités par les propriétaires de terrains sans autorisation spéciale du gouvernement, en se soumettant aux lois et règlements relatifs aux carrières ; et si d'autres que les propriétaires des terrains veulent les exploiter, ce ne peut être que de leur consentement, à moins d'une nécessité publique reconnue indispensable ; et dans ce cas même on leur doit l'indemnité non-seulement du dégât fait à la surface, mais aussi de la valeur des matières extraites, soit de gré à gré, soit à dire d'expert. (Instruction du ministre de l'intérieur, du 18 messidor an IX.)

Le gouverneur doit se concerter avec les agents forestiers pour l'ouverture des carrières dans les bois ; constater avec eux les lieux où il sera permis aux entrepreneurs des travaux des routes de faire travailler, la manière dont l'extraction des matériaux devra se faire, et les chemins qui serviront à leur transport, pour éviter les dévastations des entrepreneurs. (Instruction du 20 fructidor an XI.)

L'usufruitier jouit, de la même manière que le propriétaire, des carrières qui sont en exploitation à l'ouverture de l'usufruit ; il n'a aucun droit aux carrières non ouvertes. (Cod. civ., art. 598.)

Les carrières renferment les ardoises, les grès, pierres à chaux, pierres à plâtre, les pouzolanes, les trass, les basaltes, les laves, les marnes, craies, sables, pierres à fusil, argiles, kaolin, terres à foulon, terres à poterie, les substances terreuses et les cailloux de toute nature, les terres pyriteuses regardées comme engrais ; le tout exploité à ciel ouvert ou avec des galeries souterraines. L'exploitation des carrières à ciel ouvert a lieu sans permission, sous la simple surveillance de la police

et avec l'observation des lois ou règlements généraux et locaux. Quand l'exploitation a lieu par galeries souterraines, elle est soumise à la surveillance de l'administration, comme il est dit à l'article des mines. (Loi du 21 avril 1810.)

CAS RÉDHIBITOIRES, *dans le commerce des animaux*. Quand les animaux ont des défauts considérables que l'acheteur ne peut apercevoir au moment du marché, on a pensé qu'il était juste que le vendeur en fût responsable ou garant. En conséquence il est tenu de reprendre l'animal vendu et d'en rendre le prix : ce changement est la *rédhibition*. Le délai fixé pour demander la rédhibition, est la durée de la garantie, et les cas sont nommés *cas rédhibitoires*. Les lois et usages sur cette matière constituent la garantie. *Voyez* GARANTIE, MALADIES CONTAGIEUSES, et les articles des divers animaux.

L'action résultante des cas rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur, dans un bref délai, suivant la nature des vices rédhibitoires et l'usage du lieu où a été faite la vente. Cette action n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice. (Cod. Civ. 1641 et suiv.)

L'acheteur a le droit de rendre l'animal affecté de cas rédhibitoires et d'en faire restituer le prix, ou de garder le même animal, et d'obtenir sur ce prix une réduction qui sera arbitrée par experts. (*Ibid.* art. 1644.)

CAS FORTUITS. Le fermier qui n'est pas chargé des cas fortuits et qui vient à en éprouver dans le cours de son bail, doit les faire constater sur-le-champ, pour pouvoir, à raison d'iceux, demander des indemnités à la fin du bail, même dans le cas où les dommages seraient ostensibles et dans le cas d'être reconnus. (Cassation, 25 mai 1808.)

La stipulation expresse d'un bail qui met à la charge du fermier les cas fortuits, ne comprend pas ceux auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet, tels que les accidents de guerre ou le fait du prince. (C. R. de Paris, 29 avril 1817.)

CAUTION. Lorsque le propriétaire ou bailleur ne trouve point au preneur une solvabilité assez bien établie, ou qu'il n'a point en lui une entière confiance, il peut lui demander une caution.

Celui qui se rend caution se soumet par là même à payer pour le locataire, dans le cas où il ne satisferait pas lui-même à son obligation. (C. c., art. 2011.)

Le cautionnement s'étend non-seulement au principal, mais encore à tous les accessoires de la dette. (C. c., art. 2016.) Ainsi, la caution serait encore obligée de payer les frais qui auraient été faits contre le locataire pour le payement de ses loyers, dans le cas où celui-ci deviendrait insolvable.

Toute caution est bonne dès qu'elle convient au propriétaire; on n'exige point d'elle d'autre condition.

L'acte de cautionnement se met à la suite du bail.

Modèle d'un cautionnement de bail.

Au présent bail est intervenu le sieur N.... (*ses prénoms, nom, profession ou qualité, et demeure*), lequel, après avoir pris connaissance des conditions du bail ci-dessus, a déclaré se rendre caution et répondant (1) du sieur B.... pour l'exécution dudit bail, tant pour le

(1) Si l'on veut pouvoir poursuivre la caution en payement sur un simple refus du débiteur principal, sans attendre qu'il soit exproprié, on ajoute le mot *solidaire*.

payement des loyers que pour les autres charges, clauses et conditions qui y sont énoncées; et a signé avec nous.

Fait triple, à , le 183 .

Ce cautionnement, qui met un troisième contractant dans le bail, exige que les originaux du bail soient triples. (C. c., art. 1325.)

Néanmoins, comme il n'y a d'obligation que de la part de la caution envers le propriétaire, sans que celui-ci soit obligé vis-à-vis d'elle, cet acte peut être regardé comme unilatéral, et, sous ce rapport, on peut ne mettre le cautionnement que sur l'original appartenant au bailleur, et alors il est conçu en ses termes :

Je soussigné (*prénoms, nom, profession et demeure*), après avoir pris connaissance du bail fait cejourd'hui par M. A.... à M. B... de *tels* lieux qu'il lui a loués, et de ses conditions contenues en l'acte ci-dessus et de l'autre part, déclare me rendre caution et garant du sieur B... et m'oblige, pour le cas où il ne payerait pas ses loyers, ou n'accomplirait pas lesdites conditions, à payer et remplir en sa place lesdites conditions, et ce sur la simple sommation dudit sieur A.... et sans qu'il soit besoin de le faire ordonner en justice.

Fait à , le 182 .

(*Signature de la caution.*)

Le droit d'enregistrement des cautionnements de baux à ferme ou à loyer, est de moitié du droit perçu pour lesdits baux. (*Voyez* ENREGISTREMENT, TIMBRE.)

Lorsqu'il y a continuation de bail, la caution se trouve déchargée; à moins qu'elle ne contracte un nouveau cautionnement. (*Voyez* CONTINUATION DE BAIL.,

Les engagements des cautions passent à leurs héri-

tiers, à l'exception de la contrainte par corps, si l'engagement était tel que la caution y fût obligée. (C. c., art. 2017.)

La caution n'est obligée envers le créancier à le payer qu'à défaut du débiteur, qui doit être préalablement discuté dans ses biens, c'est-à-dire, poursuivi, saisi, vendu et épuisé dans toutes ses ressources, à moins que la caution n'ait renoncé au bénéfice de discussion, ou à moins qu'elle ne se soit obligée *solidairement* avec le débiteur. (C. civ., art. 2021.)

C'est pourquoi il est important, dans l'acte de cautionnement, de faire promettre à la caution de payer ellemême, en cas que le principal obligé ne payât pas, et de la faire en même temps renoncer au bénéfice de discussion, afin de pouvoir lui demander le payement de la créance, sans être obligé d'attendre la discussion du débiteur principal.

La caution qui a payé a, de plein droit, une action contre le débiteur principal, pour le remboursement, tant du capital que des intérêts et des frais; elle devient subrogée à tous les droits qu'avait le créancier contre le débiteur. (C. c., art. 2028 et 2029.)

Si plusieurs se sont rendus cautions d'une seule dette, et qu'un seul la paye en entier, celui qui la paye a une action contre les autres pour leur faire rembourser leur portion. (*Id.*, art. 2033.)

CHAMPS MOISSONNÉS ET OUVERTS. On n'y peut mener aucune espèce de troupeaux que deux jours après la récolte entière. (Loi des 28 septembre et 6 octobre 1791.)

CHAMPS ENSEMENCÉS. Le propriétaire ou ses agents peuvent seuls y entrer à cheval, à peine de payement du dommage et d'une amende de la valeur de trois journées de travail. L'amende est double si le délinquant y est

entré en voiture; si les blés sont en tuyau, et que quelqu'un y entre, même à pied, ainsi que dans toute autre récolte pendante, l'amende est au moins de la valeur de trois journées de travail, et peut être d'une somme égale à celle due pour dédommagement au propriétaire. (Lois des 28 septembre et 6 octobre 1791.)

Procès-verbal pour un délit commis dans une pièce de terre ensemencée, par une personne inconnue.

Aujourd'hui.... mois de.... an.... à.... heures du matin, je soussigné.... garde champêtre de la commune de.... reçu et assermenté, certifie que, faisant ma ronde ordinaire, j'ai remarqué qu'il avait été commis, la nuit dernière, un délit assez considérable dans une pièce de blé appartenant à...... cultivateur en cette commune, située lieu de.... lequel délit m'a paru avoir été fait par un troupeau de moutons, et consiste dans environ..... perches de blé qui sont mangées, et qui peuvent être de la valeur de..... et n'ayant pu découvrir les auteurs de cette contravention, j'en ai dressé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de raison.

Fait de retour en ma demeure audit...... lesdits jours et an. (*Signature.*)

CHASSE. Le droit exclusif de la chasse et des garennes ouvertes, ainsi que toutes capitaineries et réserve de chasse, sous quelque dénomination que ce soit, sont abolis. Tout propriétaire a le droit de détruire et faire détruire, seulement sur ses possessions, toute espèce de gibier, sauf à se conformer aux lois de police qui pourraient être faites relativement à la sûreté publique. (Décrets des 4, 6, 8 et 11 août 1789.)

Par un abus répréhensible de la précédente disposi-

tion, la chasse étant devenue une source de désordres qui pouvaient être funeste aux récoltes, l'Assemblée nationale constituante décréta le 30 avril 1790, que :

Défenses sont faites à toutes personnes de chasser, en quelque temps et de quelque manière que ce soit, sur le terrain d'autrui, sans son consentement, à peine de 20 francs d'amende envers la commune du lieu, et d'une indemnité de 10 francs envers le propriétaire des fruits, sans préjudice de plus grands dommages-intérêts, s'il y échoit.

Défenses sont pareillement faites, sous ladite peine de 20 francs d'amende, aux propriétaires ou possesseurs, de chasser dans leurs terres non closes, même en jachères, à compter du jour de la publication des présentes jusqu'au premier septembre prochain, pour les terres qui seront alors dépouillées, et pour les autres terres, jusqu'après la dépouille entière des fruits, sauf à chaque département à fixer pour l'avenir le temps dans lequel la chasse sera libre, dans son arrondissement, aux propriétaires, sur leurs terres non closes.

L'amende et l'indemnité ci-dessus statuées contre celui qui aura chassé sur le terrain d'autrui, seront portées respectivement à 30 fr. et 15 fr. quand le terrain sera clos de murs et de haies, et à 40 fr. et 20 fr. dans le cas où le terrain clos tiendrait immédiatement à une habitation; sans entendre rien innover aux dispositions des autres lois qui protégent la sûreté des citoyens et de leurs propriétés, et qui défendent de violer les clôtures, et notamment celles des lieux qui forment leur domicile ou qui y sont attachés.

Chacune de ces différentes peines sera doublée en cas de récidive : elle sera triplée s'il survient une troisième contravention, et la même progression sera suivie pour

les contraventions ultérieures, le tout dans le courant de la même année seulement.

Le contrevenant qui n'aura pas, huitaine après la signification du jugement, satisfait à l'amende prononcée contre lui, sera contraint par corps et détenu en prison pendant vingt-quatre heures, pour la première fois; pour la seconde fois, pendant huit jours : et pour la troisième et ultérieure contravention, pendant trois mois.

Dans tous les cas, les armes avec lesquelles la contravention aura été commise, seront confisquées, sans néanmoins que les gardes puissent désarmer les chasseurs.

Les pères et mères répondront des délits de leurs enfants mineurs de vingt ans, non mariés, et domiciliés avec eux, sans pouvoir néanmoins être contraints par corps.

Si les délinquants sont déguisés ou masqués, ou s'ils n'ont aucun domicile connu, ils seront arrêtés sur-le-champ, à la réquisition du maire ou de son adjoint.

Les rapports des gardes seront ou dressés par écrit, ou faits de vive voix, au greffe de la municipalité où il sera tenu registre. Dans l'un et l'autre cas, ils seront affirmés entre les mains du juge de paix ou de l'un de ses suppléants, dans les vingt-quatre heures du délit qui en sera l'objet, et ils feront foi de leur contenu, jusqu'à la preuve contraire, qui pourra être admise sans inscription de faux. Il pourra être suppléé auxdits rapports par la déposition de deux témoins.

Toute action pour délit de chasse sera prescrite par le laps d'un mois, à compter du jour où le délit aura été commis. *Voyez* Délits de chasse.

Il est libre à tout propriétaire ou possesseur de chasser en tout temps, et nonobstant l'article 1er des présentes,

dans ses lacs et étangs, et dans celles de ses possessions, qui sont séparées par des murs ou des haies vives des héritages d'autrui. Pourra également, tout propriétaire ou possesseur, autre qu'un simple usager, dans les temps prohibés par ledit article, chasser ou faire chasser, sans chiens courants, dans ses bois et forêts. Il est pareillement libre, en tout temps, au propriétaire ou possesseur, et même au fermier, de détruire le gibier dans ses récoltes non closes, en se servant de filets ou autres engins qui ne puissent pas nuire aux fruits de la terre, comme aussi de repousser avec des armes à feu les bêtes fauves qui se répandraient dans ses récoltes. (Loi du 30 avril 1790.) *Voyez* PORT D'ARMES.

La chasse, dans les forêts nationales, est interdite à tous particuliers sans distinction. Les gardes sont tenus de dresser contre les contrevenants, les procès-verbaux dans la forme prescrite pour les autres délits forestiers. Les prévenus seront poursuivis en conformité de la loi du 3 brumaire an IV, relative aux délits et aux peines, et seront condamnés aux peines pécuniaires prononcées par l'ordonnance de 1669, et la loi du 30 avril 1790. (Arrêté du Directoire exécutif du 28 vendémiaire an V.)

Cet arrêté ne doit mettre aucun obstacle à l'exécution des règlements qui concernent la destruction des loups, renards, blaireaux, etc. (Autre arrêté du 19 pluviose an V.) *Voyez* ANIMAUX NUISIBLES.

La surveillance et la police des chasses dans toutes les forêts nationales, sont dans les attributions des autorités forestières. (Décret du 8 fructidor an XII.) *Voyez* VÉNERIE.

Il est défendu à qui que ce soit de prendre en tous lieux les œufs de cailles, perdrix et faisans, à peine de

100 francs d'amende pour la première fois, et du double pour la seconde.

Tous tendeurs de lacs, tirasses, tonnelles, traîneaux, bricoles de corde ou de fil d'archal, pièces et pans de rets, colliers, halliers, filets de soie, sont punis corporellement et condamnés à 30 francs d'amende, en quelque lieu que les délits soient commis. (Ordonnance de 1669.)

Il est défendu de porter des fusils et pistolets à vent, et autres armes offensives cachées et secrètes. *Voyez* ARMES.

Il est défendu à qui que ce soit de prendre ou de tuer, dans les forêts et bois de l'État, les cerfs et les biches.

Les conservateurs et inspecteurs forestiers, et les conservateurs des chasses, veilleront à ce que les lois et règlements sur la police des chasses, et notamment le décret du 30 avril 1790, soient ponctuellement exécutés. Ceux qui chasseront sans permission seront poursuivis conformément aux dispositions de ce décret.

Il est accordé deux espèces de permissions de chasse : celle de chasse à tir et celle de chasse à courre.

Les permissions de chasse à tir commencent, pour les forêts de l'État, le 12 septembre, et sont fermées le 1er mars : elles ne peuvent s'étendre à d'autre gibier qu'à celui dont elles contiennent la désignation. L'individu qui a obtenu une permission de chasse, ne doit se servir que de chiens couchants et de fusil. Sont défendus les battues ou traquets, les chiens courants, les levriers, les furets, les lacets, les panneaux, les piéges de toute espèce, et enfin tout ce qui tendrait à détruire le gibier par d'autres moyens que celui du fusil. Les gardes forestiers redoubleront de soins et de vigilance dans le

temps des pontes et dans celui où les bêtes fauves mettent bas leurs faons.

Les permissions de chasse à courre seront données de préférence aux individus que leur goût et leur fortune peuvent mettre à même d'avoir des équipages, et de contribuer à la destruction des loups, des renards, et blaireaux, en remplissant l'objet de leurs plaisirs. Les chasses à courre, dans les forêts et dans les bois de l'État, seront ouvertes le premier vendémiaire, et seront fermées le premier floréal. Les individus auxquels il aura été accordé des permissions pour la chasse à courre, obtiendront des droits à leur renouvellement, en prouvant qu'ils ont travaillé à la destruction des renards, loups, blaireaux et autre animaux nuisibles, ce qu'ils feront constater par les conservateurs forestiers. (Règlement du 1er germinal an XIII.)

Les bourgmestres des communes sont autorisés à affermer le droit de chasse dans les bois communaux. (Décret du 25 floréal an XIII.) Ils peuvent affermer aussi le droit de chasser dans les autres biens communaux (Décret du 25 prairial an XIII); mais dans les deux cas sous la condition de se conformer à l'art. 81 de la loi communale du 30 mars 1836.

Nul ne peut chasser s'il n'a obtenu un permis de port d'armes (décret du 4 mai 1812). Il ne doit en être délivré qu'aux propriétaires, fermiers ou porteurs d'une permission accordée par un propriétaire. Les propriétaires ou fermiers justifieront de l'étendue de la propriété par un certificat du bourgmestre de la commune où les biens sont situés. Les permissions accordées par les propriétaires, indiqueront également l'étendue de la propriété.

Tout chasseur est tenu de justifier de son permis à la première réquisition des gendarmes, des gardes cham-

pètres, et de tout agent de l'autorité publique. (Ordonnance du 15 fructidor an XIII.)

Tout chasseur doit s'adresser au gouverneur de sa province ou au bourgmestre, s'il veut obtenir un permis de port d'armes.

Modèle de rapport pour délits de chasse.

Aujourd'hui......., à..... heures du soir, je soussigné, garde champêtre de la commune de....., reçu et assermenté, ayant entendu tirer un coup de fusil au canton de..... m'y suis à l'instant transporté, et, étant arrivé, j'ai aperçu dans une pièce de..... appartenante à....., cultivateur, deux particuliers, armés chacun d'un fusil, lesquels paraissaient chercher une pièce de gibier qu'ils avaient blessée; m'étant avancé près d'eux, je leur ai représenté qu'il n'était pas permis de chasser ainsi dans la propriété d'autrui, et de suite je les ai sommés de se retirer et de me dire leurs noms, ce qu'ils ont refusé de faire, en me faisant même des menaces, *ou bien*, lesquels m'ont fait réponse (*écrire la réponse*).

Sur quoi je me suis retiré, après avoir reconnu cependant que l'un de ces deux chasseurs, vêtu d'une veste brune, couvert d'un chapeau rond, était un habitant du hameau de...., nommé......; et l'autre vêtu d'une veste rouge, et ayant un bonnet blanc, m'est resté inconnu : de tout quoi j'ai dressé le présent rapport, pour servir et valoir ce que de raison.

Fait de retour en notre demeure, audit lieu de..... les jour, mois et an, avant dits. (*Signature*).

La Cour de cassation a décidé que celui qui commet le délit de chasser sur le terrain d'autrui dans un temps non prohibé, sans le consentement du propriétaire ne

peut être poursuivi par le ministère public. Elle a pensé que la poursuite de ce délit particulier appartenait au propriétaire, qui seul a droit d'en demander réparation. Mais la Cour a décidé en même temps que l'action de chasser, sans être muni d'un port d'armes, aux termes de la loi du 12 mars 1806, était un délit punissable correctionnellement. (Arrêt du 6 mai 1808.)

CHASSEURS, ne peuvent être désarmés par les gardes. Leurs armes néanmoins sont confisquées, en cas de contravention aux règlements de chasse; et ils sont passibles d'amendes pour le payement desquelles ils peuvent être contraints par corps. Ils peuvent être arrêtés sur le champ, s'ils sont déguisés, masqués, ou sans domicile connu. (Loi du 30 avril 1790.) *Voyez* CHASSE.

CHAUDIÈRES et ALAMBICS, placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds, sont immeubles par destination. (Code civil, art. 524.)

CHEMINS. Ils se divisent en grands chemins et en chemins vicinaux. (Loi du 28 septembre et 6 octobre 1791.) L'entretien des premiers est à la charge de l'État ou de la province, et celui des seconds à la charge des communes. (Arrêté du 4 thermidor an X. titre 11, art. 6.)

Le collége des bourgmestre et échevins doit veiller à l'entretien des chemins vicinaux et sentiers ainsi qu'à celui des cours d'eau, conformément aux lois et aux règlements émanés de l'autorité provinciale (art. 90, § 12 de la loi communale du 30 mars 1836). Les conseils communaux délibèrent sur les constructions, réparations et achèvement des chemins et sur le montant des sommes que ces travaux nécessitent, et qui sont ajoutés au montant des impositions foncière, mobilière et des patentes ou seulement à l'une d'elles. (Art. 13 de la loi du 13 avril 1810.) Le droit de reconnaître et d'au-

toriser l'ouverture des chemins vicinaux et sentiers conformément aux lois et aux règlements, appartient aussi aux conseils municipaux, mais leurs délibérations relatives à cet objet doivent être soumises à l'approbation de la députation permanente du conseil provincial. (Article 77, § 6 de la loi communale précitée.)

Lorsque de fortes pluies ont occasionné des dégradations plus ou moins considérables, les administrations locales doivent, sur la réclamation des communautés ou des particuliers, provoquer de suite l'exécution des travaux nécessaires pour rétablir les chemins avant l'approche de la mauvaise saison, (loi des 28 septembre et 6 oct. 1791). Les moyens propres à atteindre ce but, sont le curage des fossés comblés par des éboulements, et le remblai des fonds, où le terrain étant détrempé par la stagnation des eaux, présente plus de difficultés à la circulation des attelages.

Nul ne peut prétendre droit de propriété ni de voierie sur les chemins publics, rues et places des communes, ni y planter des arbres, ni s'approprier les arbres crus. *Voyez* Voierie municipale. — Il est défendu à tous gravatiers, laboureurs, vignerons, jardiniers et autres, de combler les fossés ou d'abattre les berges qui bornent la largeur des grands chemins, et d'anticiper sur cette largeur par leurs labours ou autrement, en quelque manière que ce soit; de planter aucuns arbres à une moindre distance que celle de six pieds du bord extérieur desdits fossés et berges; et de décharger aucuns gravois, fumier, immodices ou autres empêchements au passage public, tant sur les chaussées de pavés et de terre, que sur les ponts et dans les rues des bourgs et villages; d'abattre aucune borne mise pour empêcher le passage des voitures sur les accotements des chaussées,

celles qui défendent les murs de soutènement et les parapets des ponts, non plus que lesdits parapets, à peine de confiscation des chevaux et de 300 fr. de dommages-intérêts contre chacun des contrevenants, et en outre de prison contre ceux pris sur le fait. Les maîtres des voitures demeurent civilement garants et responsables des condamnations, de même que les Bourgmestres des communes, si la contravention est commise dans le bourg ou village de leur domicile, et qu'ils n'aient dûment averti les contrevenants. (Arrêt du conseil d'État du 17 juin 1721, auquel il n'a point été dérogé. D'après un arrêté rendu sous le gouvernement hollandais, les auteurs des dégradations ou usurpations sur les chemins publics doivent même être poursuivis et punis correctionnellement.)

Les gazons, les terres ou les pierres des chemins publics ne peuvent être enlevés, en aucun cas, sans l'autorisation du gouverneur de la province (remplaçant le directoire du département). Les terres ou matériaux appartenant aux communautés ne peuvent également être enlevés, si ce n'est par suite d'un usage général établi dans la commune pour les besoins de l'agriculture, et non aboli par une délibération du conseil provincial. Celui qui commet l'un de ces délits est, en outre de la réparation du dommage, condamné, suivant la gravité des circonstances, à une amende qui ne peut excéder 24 francs, ni être moindre de 3 francs; il peut, de plus être condamné à la détention de police municipale, (Loi des 28 septembre et 6 octobre 1791.)

Modèle d'un procès verbal dressé par le garde-champêtre, pour usurpation sur un chemin.

Passant par..., je me suis aperçu que....., fermier, de-

meurant à....., en labourant une pièce de terre nommée....., avait anticipé sur le chemin qui conduit de..... à....., vulgairement appelé le chemin de....., de la valeur d'environ..... mètres de largeur, sur... de longueur. Ayant demandé à ce fermier pourquoi il avait ainsi usurpé sur le chemin public, il m'a répondu que ce terrain lui appartenait, ou qu'il ne faisait tort à personne (*écrire la réponse*). Et attendu que cette usurpation est une infraction aux lois, j'en ai dressé le présent procès-verbal, etc.

Modèle d'un rapport pour un chemin indûment pratiqué à travers une pièce de terre.

Cejourd'hui..... mois de..... an....., heures de....., je soussigné....., garde champêtre de la commune de....., reçu et assermenté, certifie que sur les plaintes qui m'avaient été faites à diverses reprises par....., laboureur à....., commune de....., que les habitants de....., pour abréger le chemin ordinaire, qui conduit de..... à....., se sont ingérés de pratiquer un sentier à travers sa pièce, ensemencée en blé, située près de....., et vulgairement nommée la pièce de....., et que malgré les épines et les petits fossés avec lesquels il avait fait barrer le sentier, on continuait toujours d'y passer, et de porter ainsi préjudice à sa récolte; je me suis plusieurs fois transporté sur cette pièce, et j'ai averti plusieurs des habitants de ne plus passer par le sentier, sans quoi je serais forcé de les dénoncer à la justice; néanmoins, cejourd'hui, vers..... heures du matin, j'ai trouvé....., demeurant à....., qui suivait le sentier, conduisant un âne devant elle; je me suis alors approché de cette femme, et après

lui avoir fait des reproches sur l'infraction qu'elle commettait à la défense de passer à travers la pièce de terre, je lui ai déclaré que j'en dresserais contre elle mon procès-verbal : elle a répondu (*écrire la réponse*).

De tout quoi, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de raison. Fait de retour en notre demeure, les jour, mois et an, avant dits.

(*Signature*).

Si des particuliers ne peuvent justifier de leur propriété par titres, le chemin appartient à la commune par le seul fait de la jouissance prolongée pendant plus d'un an.

Une loi du 1er floréal an x, porte que les propriétaires des terrains nécessaires à la construction d'un chemin vicinal, seront tenus de les céder au prix de l'estimation qui en sera faite en la forme usitée pour les propriétés particulières destinées à un service public.

Quiconque coupe et détériore des arbres plantés sur les routes, doit être condamné à une amende triple de la valeur des arbres, et à une détention qui ne peut excéder six mois. (Lois des 28 septembre et 6 octobre 1791.)

Tous les arbres existant actuellement sur les chemins publics, autres que les grandes routes nationales, et sur les rues des villes, bourgs et villages, sont censés appartenir aux propriétaires riverains, à moins que les communes ne justifient en avoir acquis la propriété par titre ou possession. Tous les arbres actuellement existant sur les places des villes, bourgs et villages, ou dans les marais, prés et autres biens, dont les communautés ont ou recouvreront la propriété, sont censés appartenir aux communautés, sans préjudice des droits que des particuliers non seigneurs pourraient y avoir acquis par titre ou par possession. Dans les cas même où les arbres

mentionnés dans les dispositions précédentes, ainsi que ceux qui existent sur les fonds même des riverains, auraient été plantés par les ci-devant seigneurs, les communautés et les riverains, ne seront tenus à aucune indemnité, ni à aucun remboursement pour frais de plantation ou autres. Dans les lieux où les communes pourraient être dans l'usage de s'approprier les arbres épars sur les fonds des propriétaires particuliers, ces derniers auront la libre disposition desdits arbres. (Loi du 38 août 1792.)

A l'avenir, nul ne pourra planter sur le bord des chemins vicinaux, même dans sa propriété, sans leur conserver la largeur prescrite. (Loi du 9 ventose an XIII.)

CHÈVRES. Dans les lieux qui ne sont sujets ni au parcours ni à la vaine pâture, lorsqu'une chèvre est trouvée sur l'héritage d'autrui, contre le gré du propriétaire de l'héritage, il est payé une amende de trois journées de travail par le propriétaire de la chèvre.

Dans les pays de parcours ou de vaine pâture, où les chèvres ne sont pas rassemblées et conduites en troupeau commun, celui qui a des animaux de cette espèce ne peut les mener aux champs qu'attachés, sous peine d'une amende de la valeur de trois journées de travail par tête d'animal.

En quelque circonstance que ce soit, lorsque les chèvres ont fait du dommage aux arbres fruitiers ou autres, haies, vignes, jardins, l'amende est double, sans préjudice du dédommagement dû au propriétaire. (Lois des 28 septembre et 6 octobre 1791.)

CHIENS. Ceux qui laissent divaguer des chiens dangereux, répondent des accidents que ces animaux peuvent causer, et encourent, aux termes de l'art. 475, nombre 7 du Code pénal de 1810, une amende de 6 à

10 fr. L'article 478 ajoute un emprisonnement de cinq jours au plus en cas de récidive.

Quand il se manifeste chez un chien des signes de rage, on doit le retenir à l'attache, sans quoi les bourgmestres et échevins peuvent faire tuer celui qui est trouvé errant. (Loi du 22 juillet 1791.)

Dans les lieux où il règne une maladie épizootique, on doit tenir les chiens à l'attache. Ceux que l'on trouve divaguants peuvent être assommés. (Arrêté du Gouvernement du 27 messidor an v.)

Toute personne convaincue d'avoir méchamment et de dessein prémédité, blessé ou tué, sur le territoire d'autrui, des chiens de garde, doit être condamné à une amende double de la somme du dédommagement. Le délinquant peut être détenu un mois, si l'animal n'a été que blessé, et six mois, si l'animal est mort de sa blessure, ou s'il en est resté estropié. La détention peut être du double, si le délit a été commis de nuit, ou dans une étable, ou dans un enclos rural. (Loi des 28 septembre et 6 octobre 1791.)

Procès-verbal dressé par un garde-champêtre, pour blessure faite à des chiens de garde ou bestiaux.

Cejourd'hui..... mois de..... an..... heures du..... je soussigné..... garde champêtre de la commune de..... y demeurant, reçu et assermenté, certifie que, passant par....., j'ai aperçu..... berger de..... qui disputait avec un individu que j'ai reconnu pour être..... et m'étant approché d'eux, le berger m'a déclaré que, par méchanceté, ou pour se venger de ce qu'il l'avait dénoncé comme un voleur de bois *ou autrement*, R..... venait de blesser un de ses moutons, *ou* son chien de

garde, en lui cassant une patte de devant, avec un bâton qu'il lui avait jeté; pourquoi il m'en rendait plainte, me requérant même d'en dresser procès-verbal; et ayant interpellé R..... de me dire pourquoi il avait ainsi blessé le chien, ou le mouton de....., berger, il m'a répondu que..... (*écrire la réponse*).

De tout quoi j'ai dressé le présent rapport pour servir et valoir ce que de raison. Fait à, etc.

(*Signature*).

CLEFS (REMISE DE). Avant de sortir de la maison ou de l'appartement qui lui a été loué, le locataire qui a reçu ou donné un congé, ou qui est à fin de bail, doit justifier de l'acquit de ses loyers et de toutes les charges de son bail; il doit faire toutes les réparations qui sont à sa charge (*Voyez* réparations locatives); après quoi il peut retirer ses meubles et remettre les clefs.

Comme l'acceptation de ces clefs est un aveu tacite que le locataire a rempli toutes ses obligations, ce dernier doit avoir soin, pour éviter les contestations, de s'en faire donner une décharge dont le modèle suit :

Décharge d'une remise de clefs.

Je soussigné A..... propriétaire d'une maison à.... (ou *de tout autre local*) reconnais que le sieur B..., locataire ou fermier, m'a fait la remise des clefs de la maison et appartements en dépendant que je lui avais loués. Je l'en tiens quitte et déchargé, reconnaissant qu'il à ac quitté ses loyers et fait les réparations locatives.

à. . . . . ce . . . . 182 . .

(*Signature*).

Quand il y a contestation pour la remise des clefs, la

preuve testimoniale peut être admise ; ainsi donc, lorsqu'un locataire veut, à la fin du bail, remettre les clefs du logement qu'il abandonne, et que le propriétaire refuse de les recevoir, il faut que le locataire prenne deux témoins du refus et aille ensuite déposer ses clefs chez le juge de paix.

CLOTURE. Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'art 682. » (C. c., art. 647.)

(L'art 682 est relatif au droit de passage. *Voyez* PASSAGE).

On peut clore sa propriété, selon les différentes localités, ou par un mur, ou seulement par une haie.

Cependant ce droit est borné par le besoin de l'intérêt général, et soumis à certaines règles.

Dans les villages et les campagnes, chacun est maître d'enclore ou non sa propriété.

Dans les villes et les faubourgs, on est forcé de contribuer à la construction et à l'entretien du mur de séparation d'avec l'héritage voisin.

« Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions, réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis ès dites villes et faubourgs. La hauteur de la clôture sera fixée, suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus ; et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins 32 décimètres de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de 50,000 âmes et au-dessus, et 26 décimètres dans les autres. » (C. c., art. 663.)

« On ne peut se dispenser de contribuer aux constructions et réparations de la clôture commune dans les villes et faubourgs, en renonçant à la mitoyenneté du mur

de séparation. La faculté générale de renoncer à la mitoyenneté, pour se dispenser de contribuer à la réédification et réparation du mur, est restreinte par l'obligation spéciale de contribuer à la construction ou réparation de la clôture dans les villes et faubourgs. » — (Cour royale de Paris, 29 juillet 1823. Il a été jugé de même par arrêt de la cour royale de Bordeaux du 7 décembre 1827.

Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf le droit de passage dont doit jouir le propriétaire voisin qui n'a aucune issue sur la voie publique pour l'exploitation de son héritage, et ce, moyennant une indemnité. *Voyez* Droit de passage. Le propriétaire qui veut se clore, perd son droit au parcours et vaine pâture, en proportion du terrain qu'il y soustrait. (Code civil art. 647 *et* 648.)

Tout voyageur qui déclôt un champ pour se faire un passage dans sa route, paye le dommage fait au propriétaire, et de plus une amende de la valeur de trois journées de travail, à moins que le juge de paix du canton ne décide que le chemin public était impraticable; et alors les dommages et les frais de clôture sont à la charge de la communauté.

Il est défendu à toute personne de combler les fossés, de dégrader les clôtures, de couper des branches de haies vives, d'enlever des bois sur des haies, sous peine d'une amende de la valeur de trois journées de travail. Le dédommagement doit être payé au propriétaire, et, suivant la gravité des circonstances, la détention peut avoir lieu, mais ne doit point être prolongée au delà d'un mois. (Loi des 2 septembre et 6 octobre 1791.)

Quiconque aura, en tout ou en partie, comblé des fossés, détruit des clôtures, de quelques matériaux

qu'elles soient faites, coupé ou arraché des haies vives ou sèches ; quiconque aura déplacé ou supprimé des bornes ou pieds corniers, ou autres arbres plantés ou reconnus pour établir les limites entre différents héritages, sera puni d'un emprisonnement qui ne pourra pas être au-dessous d'un mois, ni excéder une année, et d'une amende égale au quart des restitutions et des dommages-intérêts, qui, dans aucun cas, ne pourra être au-dessous de 50 francs. (Code pénal art. 456.) *Voyez* Enclos, Haies, Fossés et Mur mitoyen.

Procès-verbal d'un garde-champêtre, pour violation de clôture.

Aujourd'hui..... mois de...... an....., heures.... du....., je soussigné....., garde-champêtre de la commune de...., reçu et assermenté, certifie avoir vu et trouvé un particulier passant à pied (*ou à cheval*) à travers la pièce dite...... appartenant à....., laquelle est ensemencée en blé et défendue de tous côtés par une haie vive (*ou sèche*). Ayant couru au-devant de ce particulier, et l'ayant attendu à l'endroit où il devait sortir de la pièce, je l'ai reconnu pour être L....., demeurant à..... Sur la demande à lui faite, pourquoi il s'était ainsi permis de passer à travers une pièce ensemencée, et d'en violer la clôture, L.... m'a répondu, etc. Je lui ai, en conséquence, déclaré que j'allais en faire mon rapport, que j'ai en effet rédigé les jour et an susdits.

(*Signature*).

COLOMBIERS. Sont immeubles par destination (Code civil, art. 524). Ils peuvent être clos à certaines époques fixées par les communes, et durant ce temps les pigeons sont regardés comme gibier : chacun a le droit de les tuer

sur son terrain. (Loi du 11 août 1789 et du 22 juillet 1791.)

COLONS PARTIAIRES. Ils peuvent être contraints par corps, faute par eux de représenter à la fin du bail le cheptel de bétail, les semences et les instruments aratoires qui leur ont été confiés, à moins qu'ils ne justifient que le déficit de ces objets ne procède point de leur fait. (Code civil, art. 2062.) *Voyez* BAIL.

CONGÉ. Le congé est un avertissement que le propriétaire ou le principal locataire donne au locataire ou au sous-locataire, qu'il doit sortir à telle époque, des lieux à lui loués, ou que le locataire ou le sous-locataire donne au propriétaire ou au principal locataire qu'il en veut sortir à telle époque.

Le congé n'est pas nécessaire quand la location a été faite par bail écrit.

Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit sans qu'il soit nécessaire de donner congé. (C, c., art. 1737.)

A l'expiration du bail, le locataire peut se retirer, et le propriétaire ou principal locataire peut introduire un nouveau locataire.

Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail, dont l'effet est réglé par l'art. 1736, relatif aux locations faites sans écrit (C. c., art 1738). C'est-à-dire que la location ne peut plus cesser que par un congé donné dans les délais fixés par l'usage des lieux.

Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction. (C. c., art. 1739.)

Fût-il resté quinze jours, un ou deux mois de plus, il n'en est pas moins obligé de quitter, lorsqu'il a été averti à temps.

Mais si c'était par suite d'une contestation survenue entre le locataire et le propriétaire que le délai fixé par le congé se trouvât expiré sans exécution, le tribunal pourrait proroger d'office la durée du bail, et accorder au locataire un nouveau délai pour sortir des lieux. (Cour de cassation, arrêt du 23 février 1814.)

Lorsque la location est faite sans bail écrit, le congé devient nécessaire pour la faire cesser.

,Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne peut donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux. (C. c., art. 1736.)

Un congé verbal, qui n'a été suivi d'aucune exécution ne peut pas être prouvé par témoins, quelque modique que soit le loyer. (Arrêt de la cour de cassation de France du 12 mars 1816.)

Lorsque le propriétaire et le locataire se sont réservé réciproquement le droit de résoudre la location en s'avertissant, soit six semaines, soit trois ou six mois d'avance, cet avertissement se donne par un congé que notifie pour le temps déterminé celui qui entend faire cesser la location.

Le congé peut se faire à l'amiable et sous seing privé, ou par acte d'huissier.

Le congé sous seing privé pouvant être produit en justice, doit être fait sur papier timbré.

L'acceptation du congé par le propriétaire peut se mettre sur la quittance du locataire, et dans le cas où ce dernier, voulant nier le congé, refuserait de montrer cette quittance, on l'y forcerait en lui demandant le payement du terme acquitté par cette quittance.

Lorsque le propriétaire et le locataire ne sont point d'accord, le congé se donne par exploit, et se notifie par huissier.

Lorsqu'une maison ou un domaine affermé appartient à plusieurs propriétaires par indivis, le congé peut être donné par un seul pour tous, lorsqu'il est autorisé par ses copropriétaires ou par justice à gérer la succession. (Arrêt de la cour de cassation du 15 pluviôse an XII.)

Le congé donné à la requête du locataire doit être signifié au propriétaire, ou s'il est absent, à la personne fondée de ses pouvoirs, ou chargée de l'administration de ses biens, et, s'il est décédé, à ses héritiers ou à l'un d'eux, si celui-ci est chargé de la gestion et administration de la succession.

La notification du locataire est valable lorsqu'il la signifie à ceux qu'il connaît comme héritiers, et qui demeurent dans le pays.

Si le propriétaire, étant absent, n'a pas laissé de fondé de pouvoirs, ou que personne ne soit encore chargé de gérer et administrer ses biens, ou si, étant décédé, il n'a laissé aucun héritier, et qu'il n'y ait point encore de curateur nommé à sa succession vacante, une notification de congé, faite à son dernier domicile, et affichée à la principale porte de l'auditoire du tribunal, conformément aux articles 68 et 69 du Code de procédure civile, est valable.

Lorsque le preneur a cédé son bail, c'est au cessionnaire, s'il est en possession, que le bailleur doit signifier les actes de congés.

L'effet du congé est de résoudre la location lorsqu'il est valable, ou, quoique non valablement donné, lorsqu'il est accepté par ceux à qui il est donné.

Par suite du congé, le propriétaire peut contraindre le locataire à sortir à l'époque qui y est fixée, ou le locataire contraindre le propriétaire à le laisser sortir à ladite époque des lieux à lui loués.

Digitized by Google

Le terme de grâce étant expiré, c'est-à-dire le huitième ou le quinzième jour du mois qui suit l'expiration du terme, à l'heure de midi, au plus tard, les réparations étant faites, le locataire paye le loyer, s'il ne l'est déjà ; il justifie de sa quittance d'impositions personnelles et de sa patente, il remet les clefs et se retire des lieux. (*Voyez* CLEFS.)

Si le propriétaire s'oppose à sa sortie, le locataire l'assigne en référé (par acte d'huissier dans lequel on doit constituer un avoué qui occupera pour la partie), pour voir dire qu'il sera tenu de le laisser sortir.

Si, au contraire, c'est le locataire qui refuse de sortir, le propriétaire l'assigne également en référé devant le juge, qui ordonne son expulsion et permet même, en cas de refus d'ouverture des portes, de les faire ouvrir par un serrurier, en présence du commissaire de police du quartier, ou du Bourgmestre ou de l'échevin et de deux voisins.

Lorsque les portes sont ouvertes, l'huissier chargé de l'exécution de l'ordonnance de référé, fait commandement au locataire d'exécuter cette ordonnance; et, en cas de refus, il l'exécute lui-même, en expulsant le locataire et en mettant ses meubles dehors.

Si cependant le locataire n'avait pas payé, ou ne payait pas les loyers échus et les frais faits pour le référé et l'exécution, s'il ne payait pas ou ne faisait pas faire les réparations locatives, l'huissier saisirait et séquestrerait ses meubles, qui pourraient ensuite être vendus dans les délais et les formes voulus par la loi.

Modèle d'un congé sous seing privé.

Je soussigné (*nom, prénoms et demeure du pro-*

Digitized by Google

priétaire), propriétaire ou principal locataire d'une maison sise à ..., (*rue et numéro*), déclare donner congé au sieur (*nom et prénoms du locataire*), locataire d'un appartement *ou* d'une boutique faisant partie de ladite maison, *ou bien* locataire de ladite maison, suivant bail sous seing privé en date du 183 , pour le terme de prochain.

Ce qui est accepté par ledit sieur (*locataire*), aussi soussigné, lequel promet de sortir à ladite époque desdits lieux, d'acquitter les loyers qui seront dus, faire les réparations locatives, remettre les clefs, et justifier de l'acquit de ses contributions.

Fait double à , le 183 .

(*Les signatures.*)

(On se rappelle que ces deux originaux doivent être faits sur papier timbré.)

Si le propriétaire accepte le congé, au bas de la quittance, il met:

Je soussigné, propriétaire d'une maison située à . . . . , rue . . . . . . , n° . . . . . . , accepte le congé que m'a donné M . . . . . , locataire d'un appartement de *tant* de pièces, situé à *tel* étage, faisant partie de ladite maison, pour le terme de . . . . . . prochain, à laquelle époque il devra sortir des lieux, acquitter ses loyers, faire les réparations locatives, et remettre les clefs.

Bruxelles, ce . . . . . . 183 .

Ou bien, si c'est le locataire qui accepte le congé, au bas de la quittance qu'il reçoit il met:

Je soussigné, locataire d'un appartement composé de *tant* de pièces, à *tel* étage d'une maison sise à . . . . , accepte le congé que me donne le

sieur . . . . . , propriétaire de ladite maison, pour le terme de . . . . . . prochain, à laquelle époque je promets de sortir, etc. (*Comme de l'autre part.*)

Il n'est pas nécessaire de donner congé d'un bail rural, lorsque ce bail est fait ou censé fait pour un temps déterminé.

Le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, selon l'article 1774. (C. c., art. 1775.) *Voyez* BAIL A FERME.

Dans ce cas, il n'est pas besoin de donner congé (Cour royale de Trèves 27 mai 1808).

L'art. 1748 du Code civil, d'après lequel l'acquéreur qui veut expulser le fermier d'un bien rural, est obligé de l'avertir au moins un an à l'avance, est applicable au bailleur à l'égard du fermier, lorsque le bailleur s'est réservé, pour son propre compte, la faculté de résilier le bail. (Cour d'appel de Poitiers, du 30 pluviôse an XIII).

Lorsqu'on a stipulé que les biens ruraux sont affermés pour trois, six ou neuf années, celui qui veut interrompre la location est obligé de donner congé, et il doit le donner un an d'avance.

L'époque du congé, comme celle de l'entrée en jouissance, est ordinairement à la Saint-Martin, ou le 30 novembre. *Voyez* BAIL, DÉGUERPISSEMENT.

CONSTRUCTIONS, *Voyez* BATIMENTS, PROPRIÉTÉ, ENTREPRENEURS, SERVITUDE, CHEMINÉES, ÉTABLES, PUITS, MUR MITOYEN, ETC.

CONTAGION. *Voyez* ÉPIZOOTIE.

CONTINUATION DE BAIL. Lorsque le propriétaire et le locataire, voyant le bail près d'expirer, ont également le désir de le continuer aux mêmes conditions, il n'est

Digitized by Google

pas nécessaire d'en faire un nouveau bail ; on fait seulement un acte de continuation de bail.

Modèle de continuation de bail.

Nous, soussignés (*le propriétaire*), et (*le locataire*), qualifiés et domiciliés au bail dont la teneur est ci-dessus et des autres parts ;

Sommes convenus que ledit bail, fait double sous nos signatures privées, à , le 183 , dont la durée expirera le , est prorogé, et continuera d'avoir cours pendant *tant* d'années aux mêmes charges, clauses et conditions qui y sont exprimées, et au même prix par chaque année, payable de la manière et aux époques qui y sont déterminées.

Fait double à le 183 .

(*Signature du propriétaire et du locataire.*)

La novation éteignant le cautionnement, comme elle éteint toutes les autres obligations (C. c., art. 2034), et y ayant novation par l'acte de continuation de bail (C. c. art. 1271), pour que la caution fût obligée à la continuation du bail, il faudrait qu'elle contractât un nouveau cautionnement. *Voyez* Caution.

Si le bail se continue tacitement, et sans nouvel écrit, il s'opère une *tacite reconduction*. *Voyez* cet article.

CONTRAINTE. Le recouvrement des contributions directes ou des sommes souscrites au profit des communes, se poursuit sur les redevables par voie de contrainte, c'est le second degré de poursuites ; il s'emploie trois jours immédiatement après la sommation avec frais, et s'exécute par garnisaire ou par commandement. *Voyez* Contribution.

CONTRAT D'ÉCHANGE. *Voyez* ÉCHANGE.

CONTRE-MUR. On appelle ainsi un travail en maçonnerie exigé par la loi, ou disposé par la prudence, pour préserver les propriétés voisines ou communes des dommages que pourrait leur causer la propriété des *fosses d'aisance*, *puits*, *cheminées et âtres*, *forges*, *fours* et *fourneaux*, *magasins de sel*, *amas de matières corrosives*, etc.

CONTRIBUTIONS. Les Belges contribuent indistinctement, et dans la proportion de leur fortune, aux charges de l'État, fixées annuellement par les lois de finances.

Dans la loi du 12 juillet 1821, se trouve établi le système général des impôts, développé ensuite dans celle du 29 juin 1822; mais à l'exception des modifications apportées par ces lois, les bases de la répartition, de l'assiette et du recouvrement des impôts sont encore celles prescrites par la loi du 3 frimaire an VII, dont voici les principales dispositions :

Lorsqu'il s'agira d'évaluer le revenu imposable de terres labourables, soit actuellement cultivées, soit incultes, mais susceptibles de ce genre de culture, les répartiteurs s'assureront d'abord de la nature des produits qu'elles peuvent donner, en s'en tenant aux cultures généralement usitées dans la commune, telles que froment, seigle, orge et autres grains de toute espèce, lin, chanvre, tabac, plantes oléagineuses, à teinture, etc. Ils supputeront ensuite quelle est la valeur du produit brut qu'elles peuvent rendre année commune, en les supposant cultivées sans travaux, ni dépenses extraordinaires, mais selon la coutume du pays, avec les alternats et assollements d'usage, et en formant l'année commune sur quinze années antérieures, moins les deux plus fortes et les deux plus faibles.

L'année commune du produit brut de chaque article labourable étant déterminée, les répartiteurs feront déduction sur ce produit, des frais de culture, semence, récolte et entretien : ce qui en restera formera le revenu net imposable, et sera porté comme tel sur les états.

Les jardins potagers seront évalués, d'après le produit de leur location possible, année commune, en prenant cette année commune sur quinze, comme pour l'évaluation du revenu des terres labourables. Ils ne pourront, dans aucun cas, être évalués au-dessous du taux des meilleures terres labourables de la commune.

L'évaluation du revenu imposable des terrains enlevés à la culture pour le pur agrément, tels que parterres, pièces d'eau, avenues, etc., sera portée au taux de celui des meilleures terres labourables de la commune.

Lorsqu'il s'agira d'évaluer le revenu net imposable des vignes, les répartiteurs supposeront d'abord quelle est la valeur du produit brut ou total qu'elles peuvent rendre année commune, en les supposant cultivées sans travaux ni dépenses extraordinaires, mais selon la coutume du pays, en formant l'année commune sur quinze, comme pour les terres labourables. L'année commune du produit brut déterminée, les répartiteurs feront déduction sur ce produit, des frais de culture, de récolte, d'entretien, d'engrais et de pressoir. Ils déduiront, en outre, un quinzième, de ce produit, en considération des frais de dépérissement annuel, de replantation partielle, et des travaux à faire pendant les années où chaque nouvelle plantation est sans rapport. Ce qui restera du produit brut, après ces déductions, formera le revenu net imposable, et sera porté comme tel aux états.

Le revenu imposable des prairies naturelles, soit qu'on les tienne en coupe régulière, ou qu'on en fasse consommer les herbes sur pied, sera calculé d'après la valeur de leur produit, année commune, prise sur quinze comme pour les terres labourables, déduction faite, sur ce produit, des frais d'entretien et de récolte.

Les prairies artificielles ne seront évaluées que comme les terres labourables d'égale qualité.

L'évaluation du revenu imposable des terrains connus sous les noms de *pâtis*, *palus*, *marais*, *bas-pré*, et autres dénominations quelconques, qui, par la qualité inférieure de leur sol, ou par d'autres circonstances naturelles, ne peuvent servir que de simples pâturages, sera faite d'après le produit que le propriétaire serait présumé pouvoir en obtenir année commune, selon les localités, soit en faisant consommer la pâture, soit en les louant sans fraude à un fermier, auquel il ne fournirait ni bestiaux ni bâtiments, et déduction faite des frais d'entretien.

Les terres vaines et vagues, les landes et bruyères, et les terrains habituellement inondés ou dévastés par les eaux, seront assujettis à la contribution foncière d'après leur produit net moyen, quelque modique qu'il puisse être ; mais dans aucun cas leur cotisation ne pourra être moindre d'un décime par hectare.

L'évaluation des bois en coupes réglées sera faite d'après le prix moyen de leurs coupes annuelles, déduction faite des frais d'entretien, de garde, et de repeuplement.

L'évaluation des bois taillis qui ne sont pas en coupes réglées sera faite d'après leur comparaison avec les autres bois de la commune ou de l'arrondissement.

Digitized by Google

Tous les bois au-dessous de l'âge de trente ans, seront réputés taillis, et seront évalués conformément aux dispositions des deux articles précédents.

Les bois âgés de trente ans ou plus, et non aménagés en coupes réglées, seront estimés à leur valeur au temps de l'estimation et cotisés jusqu'à leur exploitation, comme s'ils produisaient un revenu égal à deux et demi pour cent de cette valeur.

Les répartiteurs n'auront égard, dans l'évaluation du revenu imposable des terrains sur lesquels se trouvent des arbres forestiers épars ou en simple bordure, ni à l'avantage que le propriétaire peut tirer de ces arbres, ni à la diminution qu'ils apportent dans la fertilité du sol qu'ils ombragent.

Lorsqu'un terrain sera exploité en tourbières, on évaluera, pendant les dix années qui suivront le commencement du tourbage, son revenu au double de la somme à laquelle il était évalué l'année précédente. Après les dix années, ces terrains seront cotisés comme les autres propriétés.

Les terrains enclos seront évalués d'après les mêmes règles et dans les mêmes proportions que les terrains non enclos d'égale qualité, et donnant le même genre de production. On n'aura égard dans la fixation de leur revenu imposable, ni à l'augmentation du produit qui ne serait évidemment que l'effet des clôtures, ni aux dépenses d'établissement et entretien de ces clôtures, quelles qu'elles puissent être. Si un enclos contient différentes natures de biens, telles que bois, prés, terres labourables, jardins, vignes, étangs, etc., chaque nature de bien sera évaluée séparément, de la même manière que si le terrain n'était point enclos.

Le revenu imposable des étangs permanents sera éva-

lué d'après le produit de la pêche, année commune, formée sur quinze, moins les deux plus fortes et les deux plus faibles, sous la déduction des frais d'entretien, de pêche et de repeuplement. L'évaluation du revenu imposable des terrains alternativement en étang et en culture, sera combinée d'après ce double rapport.

Les mines ne seront évaluées qu'à raison de la superficie du terrain occupé pour leur exploitation, et sur le pied des terrains environnants. Il en sera de même pour les carrières.

Le revenu net imposable des maisons d'habitation en quelque lieu qu'elles soient situées, soit que le propriétaire les occupe, ou qu'il les fasse occuper par d'autres à titre gratuit ou onéreux, sera déterminé d'après leur valeur locative, calculée sur dix années, sous la déduction d'un quart de cette valeur locative, en considération du dépérissement et des frais d'entretien et de réparations (1).

Aucune maison d'habitation, occupée comme il vient d'être dit, ne pourra être cotisée, quelle que soit l'évaluation de son revenu, au-dessous de ce qu'elle le serait à raison du terrain qu'elle enlève à la culture, évalué sur le pied du double des meilleures terres labourables de la commune, si la maison n'a qu'un rez-de-chaussée; du triple, si elle a un étage au-dessus du rez-de-chaus-

(1) Outre la contribution foncière, la loi du 4 frimaire an VII a établi une contribution particulière sur les portes et fenêtres, comme impôt de quotité; d'après la loi du 13 floréal an X, elle est devenue un impôt de répartition. Elle se paye par douzièmes de mois en mois échus, ainsi que les autres contributions directes, par le propriétaire ou l'usufruitier porté au rôle, sauf son recours contre les locataires à raison des portes et fenêtres qui sont à l'usage particulier de chacun d'eux.

sée, et du quadruple, si elle en a plusieurs. Le comble ou toiture, de quelque manière qu'il soit disposé, ne sera point compté pour un étage.

Les maisons qui auront été inhabitées pendant toute l'année seront cotisées seulement à raison du terrain qu'elles enlèvent à la culture, évalué sur le pied des meilleures terres labourables de la commune.

Les bâtiments servant aux exploitations rurales, tels que *granges*, *écuries*, *greniers*, *caves*, *celliers*, *pressoirs* et autres, destinés soit à loger les bestiaux des fermes et métairies, ou à serrer les récoltes, ainsi que les cours desdites fermes ou métairies, ne seront soumis à la contribution foncière qu'à raison du terrain qu'ils enlèvent à l'agriculture, évalué sur le pied des meilleures terres labourables de la commune.

Lorsqu'il n'y aura point de terres labourables dans une commune, l'évaluation dont il s'agit aux trois articles précédents, sera faite sur le pied des meilleures terres labourables de la commune voisine.

Le revenu net imposable des fabriques, manufactures, forges, moulins et autres usines, sera déterminé d'après leur valeur locative, calculée sur dix années, sous la déduction d'un tiers de cette valeur, en considération du dépérissement et des frais d'entretien et de réparations.

L'évaluation du revenu imposable et la cotisation des propriétés foncières de toute nature, seront faites sans avoir égard aux rentes constituées ou foncières, et autres prestations dont elles se trouveraient grevées, sauf aux propriétaires à s'indemniser par des retenues, dans les cas y déterminés.

A l'égard des constructions nouvelles, la loi du 28 mars 1828, porte :

Art. 1er. *Exemption de la contribution foncière pendant huit années* consécutives est accordée pour les maisons et autres bâtiments, construits entièrement à neuf, sur des terrains où pendant au moins trois années avant cette construction, il n'existait aucun bâtiment, ainsi que pour les maisons et bâtiments élevés en place d'autres entièrement détruits par incendie, inondation ou autres fléaux, soit que ce remplacement ait lieu immédiatement après ou plus tard.

Le terme de ladite exemption comptera du premier janvier de l'année de la première occupation ou mise en usage de tout ou partie des maisons ou bâtiments.

Art. 2. Exemption semblable à celle mentionnée dans l'article précédent et à partir de la même époque, est accordée pendant *cinq années*, pour les maisons et bâtiments construits à la place d'autres entièrement démolis dans les trois années qui précèdent immédiatement celle de la reconstruction.

Art. 3. Quant aux maisons et bâtiments partiellement renouvelés ou agrandis au moyen de constructions à neuf, il est accordé *exemption de l'augmentation de leur imposition*, à ladite contribution, pour le terme de trois années à dater de celle qui suit immédiatement le renouvellement ou l'agrandissement opéré.

Art. 4. Le sol sur lequel se trouvent les maisons et bâtiments construits ou reconstruits, mentionnés aux articles 1 et 2, continuera d'être imposable comme propriété non bâtie même pendant le terme de l'exemption accordée pour la construction de ces maisons et bâtiments.

Art. 5. Les dispositions de l'art. 88 de la loi du 3 frimaire an VII (23 novembre 1798) sont abrogées.

Digitized by Google

Tous fermiers ou locataires seront tenus de payer à l'acquit des propriétaires ou usufruitiers, la contribution foncière pour les biens qu'ils auraient pris à ferme ou à loyer, et les propriétaires ou usufruitiers de recevoir le montant des quittances de cette contribution pour comptant sur le prix des fermages et loyers, à moins que le fermier ou locataire n'en soit chargé par son bail (Loi du 3 frimaire an VII).

Les portes frappées de l'air extérieur, c'est-à-dire donnant sur les rues, cours et jardins, payent seules les contributions, et non celles frappées seulement de l'air intérieur, c'est-à-dire qui sont sous les voûtes et dans les escaliers.

Ne sont pas soumises à l'impôt les portes et fenêtres servant à éclairer ou aérer les granges, bergeries, étables, greniers, ainsi que toutes les ouvertures du comble ou toiture des maisons habitées, non plus que les ouvertures sans vitres des boutiques et magasins (Loi du 4 frimaire an VII).

Les propriétaires des manufactures ne sont taxés que pour les fenêtres de leur habitation personnelle et de celles de leurs concierges et commis (Loi du 23 mars 1803).

Si le même bâtiment est occupé par le propriétaire et par un ou plusieurs locataires, ou par plusieurs locataires seulement, la contribution des portes et fenêtres d'un usage commun, telles que la porte d'entrée, les fenêtres du palier ou de l'escalier, les portes et fenêtres qui n'appartiennent pas plus à un locataire qu'à l'autre doit être acquittée par le propriétaire ou usufruitier (Loi du 23 mars 1803).

La contribution des portes et fenêtres, quoique exigible contre le propriétaire, est due par les locataires

particuliers (Loi du 4 frimaire an VII). En conséquence le propriétaire est toujours en droit de l'exiger de son locataire, à moins qu'il ne s'en soit expressément chargé par son bail.

Le locataire doit la payer au propriétaire, qui est tenu de la payer à l'État, sauf son recours contre ses locataires.

La contribution des portes et fenêtres, payable par le propriétaire, doit lui être remboursée par le locataire, encore que le bail ne le dise pas, et le propriétaire peut la réclamer du locataire au bout de quelques années, encore qu'il eût donné des quittances sans réserves (Cassation de France, 25 octobre 1824).

Les taxes des patentes sont établies d'après le tarif annexé à la loi du 6 avril 1823, et réduit de vingt-cinq pour cent en principal par une autre loi du 29 décembre 1831. On peut consulter aussi la loi du 6 mai 1819, introductive de l'impôt des patentes.

La contribution personnelle et le droit de patente sont dus par le contribuable, nominativement désigné dans le rôle (le locataire) ; cependant le propriétaire et le principal locataire sont garants du recouvrement, sauf recours.

1° Dans le cas de déménagement ou enlèvement de meubles effectué par le contribuable avant l'expiration du bail ou terme de loyer ;

2° Dans le cas de déménagement ou enlèvement de meubles effectué même à l'expiration du bail ou terme de loyer, si, un mois au moins avant cette expiration, le propriétaire n'a pas eu soin d'en prévenir le percepteur et s'il n'a pas une reconnaissance par écrit de cet avertissement, ou un acte authentique qui le constate. (Arrêté du 25 fructidor an VIII).

3° Dans le cas de déménagement furtif, si le propriétaire n'a pas eu soin de faire constater, *dans les trois jours*, ce déménagement furtif, soit par le commissaire de police du quartier, soit par le juge de paix de l'arrondissement ou le bourgmestre de la commune (Arrêté du 10 floréal an XI).

Il suit de là, à l'égard du déménagement ordinaire, que tout propriétaire qui donne ou reçoit congé peut se soustraire à la garantie de la cote personnelle et de la patente due par son locataire, en déclarant, au percepteur des contributions directes de son arrondissement de perception, le déménagement qui doit avoir lieu. Mais, pour que cette déclaration produise un effet, il faut :

1° Qu'elle soit faite au moins un mois avant l'époque du déménagement ;

2° Qu'elle soit inscrite sur le registre ouvert à cet effet chez le percepteur, et signée du déclarant ou de son représentant, à qui il en sera délivré une reconnaissance ;

3° Que le propriétaire ou principal locataire ait empêché la sortie des meubles jusqu'à l'expiration du bail ou terme de loyer, à moins que le locataire n'ait justifié de l'entier payement des contributions par lui dues (Arrêté du 2 frimaire an IX).

La circonstance particulière d'un déménagement effectué avant l'époque de la mise en recouvrement des rôles de la contribution personnelle et du droit de patente ne change rien à la position du propriétaire, par rapport à la garantie, et ne le dispense point de la précédente formalité.

Si, lorsque la déclaration est faite au percepteur, *un mois ou plus d'un mois* avant l'époque du déménage-

Digitized by Google

ment, ledit percepteur refuse de la recevoir ou d'en délivrer une reconnaissance, quand bien même les rôles de la contribution personnelle et du droit de patente ne seraient pas encore entre ses mains, le propriétaire a la faculté de faire cette déclaration devant le bourgmestre ou le juge de paix de son arrondissement, et d'en prendre acte, ou de la faire notifier par un huissier au percepteur refusant.

Le propriétaire ou principal locataire gardera pardevers lui la reconnaissance qu'il s'est procurée de la déclaration du déménagement ordinaire, ou le certificat du déménagement furtif.

En cas de garantie ultérieurement exercée, il se pourvoira auprès du gouverneur de la province.

A cet effet, il lui adressera une pétition accompagnée de l'une des deux pièces ci-dessus mentionnées, et de *la contrainte administrative*, sans frais, *pour cause de garantie*, qu'il a dû recevoir. (*Cette contrainte, décernée par le percepteur, enregistrée et visée au gouvernement provincial, se notifie par la voie de la poste aux lettres. Elle ne peut jamais être notifiée avant que le déménagement ait été effectué, parce que ce n'est qu'après ce déménagement que la garantie peut être encourue*).

Le propriétaire dépose cette pétition au secrétariat du gouvernement provincial *dans les dix jours* de la réception de ladite contrainte. S'il est reconnu que les formalités ont été remplies, les poursuites en recours sont suspendues immédiatement.

Afin que le propriétaire ou principal locataire ne puisse ignorer ni les noms des contribuables imposés dans sa maison, ni la nature et les sommes de contributions dont chacun d'eux est redevable, le relevé de ces

noms et de ces sommes est placé à la suite d'une instruction qui est adressée chaque année aux propriétaires.

Au reçu de cette instruction, le propriétaire ou principal locataire doit examiner le relevé et voir si tous les contribuables y désignés demeuraient dans sa maison au terme de janvier de l'année courante.

S'il en remarque un ou plusieurs qui ne demeuraient plus chez lui à cette époque, il en dresse de suite un état qui indique, autant que possible, les lieux où ils ont transféré leur domicile. Cet état doit être déposé, *dans les deux mois*, à la direction des contributions directes. Il lui en est délivré un reçu qu'il doit conserver pour sa décharge.

Le principal locataire est tenu de la même garantie pour ses sous-locataires.

Suivant une décision du ministre des finances, du 5 nivôse an IX, le locataire doit le payement de la taxe entière, pour toute l'année, des portes et fenêtres du logement qu'il occupe pendant les trois premiers mois de l'année, sans pouvoir prétendre à une décharge pour les neuf mois restants; mais aussi il ne supporte aucune taxe pour le cours des neuf derniers mois, lorsqu'il est entré dans le local après l'expiration des trois premiers.

Dans le cas de décès de l'imposé, dans le cours de l'année pour laquelle il a été imposé, la contribution doit être payée en entier par ses héritiers, comme une charge de la succession (Décision ministérielle du 1er germinal an XI).

Toutes les contributions directes sont payables en *numéraire par douzième*, de mois en mois, à compter du 1er janvier. Elles doivent être payées à la caisse

du percepteur et non ailleurs, à peine de nullité du payement.

« Une saisie-arrêt, formée par un tiers sur le propriétaire, ne suspendrait pas le payement de la contribution foncière, qui est privilégiée comme tous les revenus de l'État. » (Loi du 12 novembre 1808.)

Les réclamations, écrites *sur papier timbré*, et accompagnées d'un *avertissement*, doivent être adressées au gouverneur de la province où la propriété est située, dans les trois mois de la délivrance de l'avertissement.

Les réclamations *pour cause de surtaxe* doivent contenir le détail de toutes les locations de la maison, *vacantes* ou *occupées*, avec le prix de chacune d'elles.

Il n'est plus reçu de réclamations pour *cause de vacances;* ces pétitions sont remplacées par les formalités ci-après :

Tout propriétaire ayant droit à une réduction de contribution foncière pour cause de *vacance totale* ou *partielle* de sa maison, doit faire pour chaque *trimestre*, au bureau du percepteur de l'arrondissement où la propriété est située, une déclaration indiquant : 1° le logement vacant; 2° l'étage où il se trouve; 3° le nom du dernier occupant; 4° la valeur locative pour laquelle ce logement est compris dans le produit brut de la maison ; 5° l'époque à laquelle la vacance a commencé.

Cette déclaration doit être faite avant la fin *d'octobre*, de *janvier*, d'*avril* et de *juillet*, pour les termes de loyers respectivement désignés par le nom de chacun de ces mois. *Elle doit être renouvelée à chaque trimestre, si la vacance continue.*

Elle tient lieu de réclamation.

Tout propriétaire qui n'a pas fait la déclaration ci-dessus prescrite, est déchu du droit de répéter la vacance pour le terme non déclaré.

L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance de toutes les charges annuelles, telles que les contributions et autres qui, dans l'usage, sont censées charges de fruits (Code civil, 608).

Les contribuables qui n'acquitteraient pas le montant de leur taxe en contributions directes, dans les dix jours qui suivent l'échange des délais fixés par les lois, y seront contraints dans les dix jours suivants, par la voie des garnisaires envoyés dans leur domicile, et auxquels ils seront tenus de fournir le logement et les subsistances, et de plus un franc par jour. Ce premier délai expiré (de dix jours de garnisaires), le payement sera poursuivi par saisie et vente.

Le trésor public a un privilége acquis pour le recouvrement des contributions sur les récoltes, fruits, même pendants par racines, loyers, meubles et revenus des biens immeubles sujets à la contribution (Loi du 12 novembre 1808. *Voyez* SAISIE-BRANDON).

Cependant on ne peut saisir, pour contributions arriérées et pour frais faits à ce sujet, les lits, vêtements nécessaires au contribuable et à sa famille; les chevaux, mulets et bêtes de somme servant au labour; les harnais et instruments aratoires, ni les outils et métiers à travailler.

Il sera laissé au contribuable en retard une vache à lait; à défaut de vache, une chèvre, ainsi que la quantité de grains ou graines nécessaires à l'ensemencement ordinaire des terrains qu'il exploite. Les abeilles, les vers à soie, les feuilles de mûriers, ne seraient saisissables que dans les temps déterminés par les lois sur les

biens et usages ruraux. (Loi du 7 brumaire an v). *Voyez* ABANDON.

A l'égard des contributions communales, leur établissement, leur changement et leur suppression, sont arrêtés par les conseils communaux à la charge de soumettre les délibérations à l'avis de la députation permanente du conseil provincial et à l'approbation du Roi (Loi communale du 30 mars 1836, art. 76, § 5).

Dans le cas où l'autorisation de répartir une contribution a été accordée, le projet de rôle de répartition, formé en conformité des dispositions existantes, après avoir été arrêté provisoirement par le conseil communal, est soumis pendant quinze jours au moins, à l'inspection des contribuables de la commune, sur l'avis qui en aura été préalablement publié par le collége des bourgmestre et échevins; pendant ce temps, les contribuables qui se croiraient lésés par leur cotisation, pourront réclamer auprès du conseil communal.

Quelle que soit la décision du conseil sur ces réclamations, il sera *tenu de joindre* à l'envoi qu'il en fera à la députation permanente du conseil provincial, toutes les demandes, requêtes, réclamations qui lui auront été adressées contre lesdits projets (*Id.* art. 135).

Tout contribuable qui se croit surtaxé, peut en outre, dans le mois à dater de la délivrance de l'avertissement, en indiquant la somme à laquelle il a été imposé, adresser une réclamation à la députation permanente du conseil provincial, qui prononcera après avoir entendu le conseil communal. Les réclamations ne seront admises qu'accompagnées de la *quittance de payement* (*Idem*, art. 136).

Les contributions permanentes ou temporaires ne peuvent être mises en recouvrement qu'après que les

rôles ont été rendus exécutoires par la députation permanente du conseil provincial (*Id.*, art. 137).

COURS D'EAUX. Le juge de paix connaît, entre particuliers, sans appel, jusqu'à la valeur de 50 francs des entreprises sur les cours d'eau servant à l'arrosement des prés, commises pendant l'été (Lois des 16 et 24 août 1790). *Voyez* EAUX, DIGUES, CHEMINS.

Il est défendu à toutes personnes de détourner l'eau des rivières navigables ou flottables ou d'en affaiblir ou altérer le cours par tranchées, fossés ou canaux, à peine d'être punies comme usurpatrices et condamnées aux dépens de réparation.

CROIT DES ANIMAUX (le) appartient au propriétaire par droit d'accession. *Voyez* PROPRIÉTÉ.

Celui des animaux donnés à cheptel simple se partage. *Voyez* BAIL.

CULTIVATEURS. Ils ne sont pas tenus de se pourvoir de patente pour la vente du produit de leurs exploitations rurales, ni pour celle de leurs bestiaux, denrées et productions; mais ils ne peuvent, sans patente, vendre en détail des boissons de leur crû (Loi du 2 mars 1791).

Le Gouvernement accorde des secours aux cultivateurs en cas de pertes causées par l'intempérie des saisons, par des incendies et autres accidents imprévus. (Loi du 19 vendémiaire an VI). *Voyez* INDEMNITÉS.

CULTURE. Le territoire Belge, dans toute son étendue, étant libre comme les personnes qui l'habitent, tout propriétaire est libre de varier à son gré la culture et l'exploitation de ses terres, de conserver à son gré ses récoltes, et de disposer de sa propriété dans l'intérieur de la patrie et au-dehors, sans préjudicier au droit

d'autrui, et en se conformant aux lois (Loi du 6 octobre 1791).

CURAGE. Un décret du 14 floréal an XI ordonne qu'il sera pourvu au curage des canaux et rivières non navigables, et à l'entretien des digues et ouvrages d'art qui y correspondent, de la manière prescrite par les anciens règlements, ou d'après les usages locaux.

CUVES ET TONNES placées par le propriétaire pour le service d'un fond, sont immeubles par destination (Code civil, 524).

DÉFRICHEMENTS. La cotisation pour la contribution foncière des terres vaines et vagues depuis quinze ans, qui seront mises en culture, autres que celles plantées en vignes, mûriers ou autres arbres fruitiers, ne pourra être augmentée pendant les dix premières années après le défrichement.

La cotisation des terres en friche depuis dix ans, qui seront plantées ou semées en bois, ne pourra être augmentée pendant les trente premières années du semis ou de la plantation.

La cotisation des terres vaines et vagues, ou en friche depuis quinze ans, qui seront plantées en vignes, mûriers ou autres arbres fruitiers, ne pourra être augmentée pendant les vingt premières années de la plantation.

Le revenu imposable des terrains déjà en valeur, qui seront plantés en vignes, mûriers ou autres arbres fruitiers, ne pourra être évalué pendant les quinze premières années de la plantation, qu'au taux de celui des terres d'égale valeur non plantées.

Le revenu imposable des terrains maintenant en valeur, qui seront plantés ou semés en bois, ne sera évalué, pendant les trente premières années de la plantation

Digitized by Google

ou du semis, qu'au quart de celui des terres d'égale valeur non plantées.

Pour jouir de ces divers avantages, et à peine d'en être privé, le propriétaire sera tenu de faire, au secrétariat de la sous-préfecture (commissariat d'arrondissement), dans le territoire de laquelle les biens sont situés, avant de commencer les desséchements, défrichements et autres améliorations, une déclaration détaillée des terrains qu'il voudra ainsi améliorer. Cette déclaration sera reçue par le secrétaire de la sous-préfecture, sur un registre ouvert à cet effet, coté, paraphé, daté et signé; elle sera signée, tant par le secrétaire que par le déclarant ou son fondé de pouvoir. Copie de cette déclaration sera délivrée au déclarant, moyennant la somme de vingt-cinq centimes, non compris le papier timbré et autres droits légalement établis.

Dans les dix jours de la déclaration, le sous-préfet (commissaire de l'arrondissement), chargera les bourgmestre ou échevins de la commune, d'appeler deux des répartiteurs, de faire avec eux la visite des terrains déclarés, de dresser procès-verbal de leur état présent, et de le communiquer, ainsi que les déclarations, aux autres répartiteurs. Ce procès-verbal sera affiché pendant vingt jours, tant dans la commune de la situation des biens, qu'au chef-lieu de l'arrondissement. Il sera rédigé sans frais, et sur papier non timbré.

Il sera libre aux répartiteurs et à tous autres contribuables de la commune, de contester la déclaration, et même de faire au commissaire de l'arrondissement des observations sur le procès-verbal de l'état présent des terrains; et si la déclaration ne se trouve pas sincère, le commissaire de l'arrondissement prononcera que le

déclarant n'a pas droit aux avantages précités. Si, au contraire, la sincérité de la déclaration y est reconnue, le commissaire de l'arrondissement arrêtera que le propriétaire a droit de jouir de ces avantages. On pourra dans tous les cas, recourir au conseil provincial.

Les terrains précédemment desséchés ou défrichés, ou plantés en vignes ou en bois, ou autrement améliorés, qui jouissent de quelque exemption on modération de contribution en vertu des lois antérieures, continueront d'en jouir jusqu'au temps où cette exemption ou modération devait cesser. (Loi du 3 frimaire an VII).

La loi du 9 floréal an XI porte que, pendant vingt-cinq ans, aucun bois ne pourra être arraché et défriché que six mois après la déclaration faite par le propriétaire devant le conservateur forestier de l'arrondissement de la situation du bois. Le Gouvernement statue dans ce délai. En cas de contravention, le propriétaire est condamné par le tribunal compétent à remettre une égale quantité de terrain en nature de bois, et à une amende du cinquantième au moins, et du vingtième au plus, de la valeur du bois arraché. Faute par le propriétaire d'effectuer la plantation ou le semis dans le délai qui lui sera fixé après le jugement par le conservateur, il y est pourvu à ses frais par l'administration forestière. Sont exceptés des dispositions ci-dessus, les bois non clos, d'une étendue moindre de deux hectares, lorsqu'ils ne sont pas situés sur le sommet ou la pente d'une montagne, et les parcs ou jardins clos de murs, de haies ou fossés attenant à l'habitation principale. Les semis ou plantations de bois des particuliers ne seront soumis qu'après vingt ans aux dispositions de cette loi.

DÉGRADATIONS. Les dégradations et pertes qui ar-

rivent par le fait des personnes de la maison du preneur à bail ou de ses sous-locataires, tombent à sa charge (Code civil, art. 1725).

Celles faites sur les rues et chemins publics sont constatées par les gardes champêtres, qui en font leur rapport au bourgmestre ou échevin. Ces délits sont jugés par le tribunal de simple police, si la peine ne doit pas excéder trois jours d'emprisonnement, sinon par le tribunal de police correctionnelle.

DÉGRÈVEMENT. On peut consulter, pour les réclamations en matière de contribution foncière, la loi du 2 messidor an VII, et pour le mode de se pourvoir en matière de contribution personnelle, la loi du 28 juin 1827 (art. 99, 100 et 101). *Voyez* CONTRIBUTIONS.

DÉGUERPISSEMENT. Une loi relative à l'expulsion des fermiers et locataires a été rendue le 5 octobre 1833. Elle porte :

Art. 1er. Lorsque la valeur des loyers ou fermages, pour toute la durée du bail, n'excède pas les limites de sa compétence, le juge de paix connaîtra tant de la demande en résolution du bail que de celle en expulsion à son expiration. Il connaîtra, dans le même cas, de la demande en validité de la saisie-gagerie, dont il pourra même permettre, sur requête, l'établissement à l'instant.

Dans ce cas, le jugement sera exécutoire provisoirement, nonobstant appel et sans caution.

Le juge le pourra même déclarer exécutoire, nonobstant opposition.

Art. 2. Lorsque le juge de paix n'est pas compétent pour en connaître, la demande en expulsion, soit pour cause d'expiration de bail, soit pour défaut de payement pourra être portée directement en référé devant le pré-

sident du tribunal de première instance, qui statuera provisoirement sur la demande, sans préjudice au principal pour lequel les parties pourront se pourvoir à l'audience sous préliminaire de conciliation.

Art. 3. Toute autre demande en expulsion de fermier ou de locataire est également dispensée du préliminaire de conciliation. *Voyez* Bail.

DÉLITS. Les délits de chasse sont affirmés par procès-verbaux, ou à défaut par dépositions de deux témoins; les père et mère répondent des délits de leurs enfants mineurs, de vingt ans, non mariés et domiciliés avec eux. Les armes des délinquants sont confisquées, et ils sont passibles d'amendes et de contrainte par corps en cas de non payement dans les délais fixés. Les chasseurs masqués, déguisés ou inconnus, sont arrêtés. Toute action pour délit de chasse sera prescrite par le laps d'un mois, à compter du jour où le délit aura été commis (Loi du 30 avril 1790).

D'après la loi du 29 sept. 1791, les simples délits forestiers sont de la compétence des tribunaux correctionnels.

Suivant une lettre du ministre de la justice aux administrations forestières, en date du 22 fructidor an v, la prescription des délits forestiers ne peut plus être acquise que par le laps de trois ans, conformément aux articles 9 et 10 du Code du 3 brumaire an iv. *Voyez* Bois et forêts, Défrichements, Gardes forestiers.

Les délits ruraux sont punissables d'une amende ou d'une détention, soit municipale, soit conventionnelle, ou de détention et d'amendes réunies, suivant les circonstances et la gravité du délit, sans préjudice de l'indemnité qui peut être due à celui qui a souffert le dommage. Dans tous les cas, cette indemnité est payable par

préférence à l'amende. L'indemnité et l'amende sont dues solidairement par les délinquants. Les moindres amendes pour tout délit rural sont de la valeur de trois journées de travail au taux du pays, ou de trois jours d'emprisonnement. Toutes les amendes sont doubles en cas de récidive dans l'espace d'une année, ou si le délit a été commis avant le lever ou après le coucher du soleil; elles sont triples quand ces deux circonstances se trouvent réunies. Le défaut de payement des amendes et des dommagements ou indemnités n'entraîne la contrainte par corps que vingt-quatre heures après le commandement. La détention remplace l'amende à l'égard des insolvables; mais la durée en commutation de peines ne peut excéder un mois; dans les délits pour lesquels cette peine n'est point prononcée, et dans les cas graves où la peine de détention est jointe à l'amende, elle peut être prolongée du quart du temps prescrit par la loi. Les maris, pères, mères, tuteurs, maîtres et entrepreneurs de toute espèce, sont civilement responsables des délits commis par leurs femmes et enfants, pupilles, mineurs, n'ayant pas plus de vingt ans et non mariés, domestiques, ouvriers, voituriers et autres subordonnés. L'estimation du dommage est faite par le juge de paix ou ses suppléants, ou par des experts par eux nommés. Les domestiques, ouvriers, voituriers ou autres subordonnés sont, à leur tour, responsables de leurs délits envers ceux qui les employent (Lois des 28 septembre et 6 octobre 1791). *Voyez* TRIBUNAL DE POLICE.

DÉMÉNAGEMENT. *Voyez* CLEFS, CONGÉ, DÉGUERPISSEMENT, BAIL, etc.

DÉMOLITION. Les bourgmestres ou autres chefs d'administration, comme chargés, non-seulement par les anciennes lois, mais aussi par les règlements de 1817 et

1824, de surveiller l'exécution des ordonnances relatives à la voirie, doivent, sur le rapport des commissaires voyers ou autres préposés, sommer les propriétaires d'édifices menaçant ruine, sur la voix publique, de les réparer ou démolir; et si les propriétaires ne défèrent pas à leur sommation, l'art. 18 du titre 1er de la loi du 22 juillet 1791 les autorise à les faire traduire au tribunal de police pour l'application de l'art. 471 du Code pénal, n° 5, et en cas de l'accident prévu par l'art. 1386 du Code civil, pour l'application de l'art. 479 du Code penal, n° 4.

DÉPOSITAIRE et tout autre, détenant précairement la chose du propriétaire, ne peuvent la prescrire. *Voyez* Prescription.

DESSÉCHEMENT. La loi du 16 septembre 1807, que sa longueur ne nous permet pas de rapporter, établit des bases fixes et invariables pour le desséchement des marais. Les lois du 1er mai 1790, 24 août suivant, 26 octobre 1790 et 5 janvier 1791, et 3 frimaire an VII confirmées ou modifiées par la 1re précitée, doivent aussi être consultées sur cette matière.

Cette législation a été maintenue par un arrêté du 17 décembre 1819.

DEVIS. *Pour l'entreprise d'un ouvrage*, moyennant un prix déterminé, est un louage lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait. *Voyez* Bail, Entrepreneurs, Constructeurs.

DIGUE. Le propriétaire d'une digue est tenu de l'entretenir, de manière à ce qu'elle ne cause aucun dommage aux propriétaires voisins, même aux propriétés sur lesquelles repose la digue à titre de servitude. Si donc une crue extraordinaire des eaux, (encore qu'elle soit l'effet d'une force majeure) a rompu la digue et endom-

magé les propriétés voisines, le propriétaire de la digue est tenu, non-seulement à la réparation du dommage, mais encore à la réparation de la digue, sinon, à rendre les eaux à leurs cours naturel par l'enlèvement des matériaux dont la digue est formée. » (Cour de cassat. de France, 29 nov. 1827. — Sirey, t. 28, 1re. partie, p. 379).
Voyez COURS D'EAUX, CURAGE.

DOMICILE. Le domicile de tout Belge, quant à l'exercice de ses droits civils, est au lieu où il a son principal établissement (Code civ., art. 102).

Le changement de domicile s'opère par le fait d'une habitation réelle dans un autre lieu, joint à l'intention d'y fixer son principal établissement. La preuve de l'intention résulte d'une déclaration expresse, faite tant à la municipalité du lieu que l'on quitte qu'à celle du lieu où on transfère son domicile, à défaut de déclaration expresse, la preuve de l'intention dépend des circonstances (ibid. 103, 104, 105). *Voyez* aussi les artices 106 et suivants du Code civil.

DOMMAGES. Lorsqu'un animal a été mis sous la garde d'un pâtre établi par la commune, les dommages causés par cet animal ne sont pas à la charge du propriétaire. Ces dommages sont à la charge du pâtre établi par la commune (C. c., rejet, 14 frimaire an XIV. — Sirey, t. 9, 1re partie, p. 127).

Le juge de paix est compétent pour statuer sur la question des dommages causés aux champs, non-seulement lorsqu'il s'agit de constater l'existence et la quotité d'un dommage causé par le fait immédiat d'un homme ou d'un animal, mais encore lorsqu'il s'agit de juger si ce dommage est un tort; s'il est la violation de la partie endommagée, ou le simple exercice d'un droit appartenant à l'auteur du dommage, lorsque le défendeur

jure fecit, par exemple lorsqu'un propriétaire riverain, en tenant ses écluses fermées en temps d'orage, inonde le champ du voisin. » (Cas. de France 18 nov. 1817. — Sirey, t. 18, 1re partie, p. 75). *Voyez* Délits.

DUNES. Aucune coupe de plante d'oyats, roseaux de sables, épines maritimes, pins, sapins, mélèzes et autres plantes résineuses conservatrices des dunes, ne peut être faite que d'après une autorisation spéciale du directeur général des ponts et chaussées, et sur l'avis du gouverneur. (Décret du 14 décembre 1810).

EAUX. Personne ne peut inonder l'héritage de son voisin, ni lui transmettre volontairement les eaux d'une manière nuisible, sous peine de payer le dommage, et une amende qui ne peut excéder la somme du dédommagement (Loi des 28 septembre et 6 octobre 1791).

Les propriétaires ou fermiers des moulins et usines construits ou à construire, sont garants de tous dommages que les eaux pourraient causer aux chemins ou aux propriétés voisines, par la trop grande élévation du déversoir, ou autrement. Ils sont forcés de tenir les eaux à une hauteur qui ne nuise à personne, et qui est fixée par le sous-préfet (remplaçant le directoire du district). En cas de contravention, la peine est une amende qui ne peut excéder la somme du dédommagement (*Ib.*).

Seront punis d'une amende qui ne pourra excéder le quart des restitutions et des dommages-intérêts, ni être au-dessous de cinquante francs, les propriétaires ou fermiers, ou toute personne jouissant de moulins, usines ou étangs, qui par l'élévation du déversoir de leurs eaux au-dessus de la hauteur déterminée par l'autorité compétente, auront inondé les chemins, ou les propriétés d'autrui. S'il est résulté du fait quelques dégradations, la peine sera, outre l'amende, un empri-

sonnement de six jours à un mois (Code pénal de 1810, art. 457).

Un arrêt du Conseil, du 8 novembre 1740, ordonne aux propriétaires riverains d'ôter tout ce qui empêche le cours des eaux, tels que digues transversales pratiquées dans les prairies, arbres et buissons tombés des héritages riverains, les palissades établies par les pêcheurs, etc.

Tout propriétaire doit établir des toits des manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique; il ne peut les faire verser sur les fonds de son voisin (Code civil, 681).

Tout propriétaire riverain peut, en vertu du droit commun, faire des prises d'eaux, sans néanmoins détourner ni embarrasser les cours du fleuve, de la rivière ou du ruisseau, d'une manière nuisible au bien général (Loi du 6 octobre 1791).

Un particulier peut avoir besoin, pour la fertilisation de terrains attenants à une commune, des eaux qui coulent dans quelques-unes des rues de cette commune; le conseil municipal peut, par une délibération, approuvée par le gouverneur, autoriser cette prise d'eau, et la confection, aux frais du demandeur, des acqueducs nécessaires pour les diriger vers ses propriétés. Cette concession n'est pas dans le cas d'être autorisée par une loi, parce qu'elle n'a pas pour objet une propriété dont la commune ne puisse disposer que dans cette forme. (Avis du conseil d'État).

Tout propriétaire qui découvre dans son terrain une source d'eau minérale, est tenu d'en instruire le Gouvernement, pour qu'il en fasse faire l'examen, et d'après le rapport des commissaires nommés à cet effet, la distribution en est permise ou prohibée suivant le juge-

ment qui en a été porté (Arrêt du Conseil du 5 mai 1781 ; Arrêté du Directoire du 29 floréal an VII).

Aucun propriétaire d'eau minérale, dans le lieu où se trouvent des eaux minérales appartenant au Gouvernement, ne peut se rendre adjudicataire de ces eaux (Arrêté du 3 floréal an VIII).

Les particuliers exploitant des sources dont ils sont propriétaires, sont tenus de se conformer aux règles de police des eaux minérales, de faire approuver par le gouverneur le tarif du prix de leurs eaux, et de payer sur leur produit le traitement d'un officier commis à leur inspection par le Gouvernement. (Arrêté du 6 nivose an XI).

Les fonds inférieurs sont assujettis, envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement, sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. Celui qui a une source dans son fonds peut en user à sa volonté, sauf le droit que le propriétaire du fonds inférieur pourrait avoir acquis par titre ou par prescription. La prescription, dans ce cas, ne peut s'acquérir que par une jouissance non interrompue pendant l'espace de trente années, à compter du moment où le propriétaire du fonds inférieur a fait et terminé des ouvrages apparents destinés à faciliter la chute et le cours de l'eau dans sa propriété. Le propriétaire de la source ne peut en changer le cours lorsqu'il fournit aux habitants d'une commune, village ou hameau l'eau qui leur est nécessaire ; mais si les habitants n'en ont pas acquis ou prescrit l'usage, le propriétaire peut réclamer une indemnité, laquelle est réglée par experts. Celui dont la propriété borne une eau courante, autre que

celle qui est déclarée dépendante du domaine public (1), peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés. Celui dont cette eau traverse l'héritage, peut même en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire. S'il s'élève une contestation entre les propriétaires auxquels ces eaux peuvent être utiles, les tribunaux, en prononçant, doivent concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété; et dans tous les cas, les règlements particuliers et locaux sur le cours et l'usage des eaux doivent être observés. (Code civil, art. 640 à 646).

Chacun peut prendre à son passage toute l'eau dont il a besoin, en laissant le surplus suivre son cours naturel. Il peut aller en bateau sur cette eau courante, pourvu qu'il ne descende pas sur le terrain du propriétaire de l'autre rive, et n'y attache pas son bateau.

Le propriétaire d'un fonds traversé par une eau courante, peut faire sur son terrain toutes constructions qu'il juge convenables, tendantes à diminuer pour sa propre utilité le volume de l'eau, au préjudice des héritages inférieurs; à cet égard il n'a d'autre obligation que celle de ne pas absorber toute l'eau, pour qu'il puisse la rendre à son cours ordinaire à la sortie de ses domaines. (Code civil, 644.—Cass. rejet, 15 juillet 1807.)

L'obligation imposée à celui dont l'héritage est traversé par une eau courante, de rendre les eaux, à la sortie de ses fonds, à leur cours naturel, ne s'entend que des eaux qui restent après les besoins de l'héritage

(1) Sont considérés comme faisant partie du domaine public, par l'art. 538 du Code civil, les fleuves et rivières navigables ou flottables non susceptibles d'une propriété privée.

supérieur entièrement satisfaits. Le droit du propriétaire du fonds inférieur, se borne à ces eaux restantes, sauf toutefois à poursuivre tout abus que pourrait commettre le propriétaire du fonds supérieur, dans l'usage des eaux (Sirey, tome 27, 2e partie, page 240).

S'il ne se trouve pas dans le cas de l'art. 538, il est évident que le poisson qu'il trouve dans cette eau lui appartient. Ainsi, chacun peut pêcher le long de sa propriété, en opérant seulement sur son propre rivage.

En matière de cours d'eau, non dépendant du domaine public, c'est aux tribunaux, et non à l'autorité administrative, à prononcer sur le règlement et le mode d'usage et de jouissance des eaux entre les riverains (Cour royale de Colmar, 29 juillet 1825).

Les tribunaux sont compétents pour statuer sur les intérêts privés relativement à la hauteur des eaux (Cassation, 19 frimaire an VIII).

Les juges de paix ont droit de prononcer sur une demande en complainte, formée à cause d'un trouble dans la possession annale d'un cours d'eau servant à l'arrosement des prés (Cassation, 24 février 1808). *Voyez* ÉGOUT. *Voyez* COURS D'EAUX.

ÉCHELLAGE. On appelle échellage l'espace qu'un propriétaire laisse hors du mur dont est clos son héritage, afin de circuler autour de ce mur, sans entrer sur le terrain voisin.

Cet espace de terrain étant un véritable immeuble, on ne peut en établir la propriété que par titre ou par prescription.

Lorsque les titres ne marquent pas la largeur de l'échellage, il est d'usage de le fixer à trois pieds.

Il est de l'intérêt de celui qui laisse un espace au delà de sa clôture, de le faire constater avec son voisin, en



prenant son alignement contradictoirement avec lui; l'acte qui en est dressé, soit à l'amiable, soit en justice, constate la largeur de l'échellage. *Voyez* CEINTURE, TOUR D'ÉCHELLE.

ÉCHANGE. L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre, et il s'opère par le seul consentement, de la même manière que la vente. Si l'un des copermutants a déjà reçu la chose à lui donnée en échange et qu'il prouve ensuite que l'autre contractant n'est pas propriétaire de cette chose, il ne peut pas être forcé à livrer celle qu'il a promise en contre-échange, mais seulement à rendre celle qu'il a reçue. Le copermutant qui est évincé de la chose qu'il a reçue en échange, a le choix de conclure à des dommages et intérêts, ou de répéter sa chose. La rescision pour cause de lésion n'a pas lieu dans le contrat d'échange. Toutes les autres règles prescrites par le contrat de vente, s'appliquent d'ailleurs à l'échange (C. civ., 1702 à 1708). *Voyez* VENTE.

Modèle d'acte d'échange d'un héritage.

Entre nous (*tous les noms, profession et demeure de l'une des parties*), propriétaire d'une pièce de terre ci-après désignée :

Et (*tous les noms, profession et demeure de l'autre partie*), propriétaire d'une autre pièce de terre, ensuite désignée, d'autre part.

Sommes convenus de ce qui suit :

Nous (*les noms des deux parties*), reconnaissons avoir fait l'échange réciproque desdites pièces de terre qui vont être déclarées, avec promesses de toute garantie l'un envers l'autre, de tous troubles et empêchements


Digitized by Google

quelconques dans notre possession et jouissance des objets présentement entre nous échangés.

Moi (*le nom*) propriétaire d'un hectare de vignes, situé au territoire de..... lieu dit..... tenant d'un côté à...... d'autre à..... d'un bout à...... d'autre à...... ainsi que le tout se poursuit et comporte, ai délaissé audit titre d'échange à (*le nom de l'autre partie*) ladite pièce de vigne, et ledit (*le nom*) m'a également délaissé en contre-échange une pièce de terre sise, etc. (*comme dessus*) dont il est également propriétaire.

Lesdits échange et contre-échange ainsi faits entre nous, but à but, sans retour d'aucune somme d'argent pour plus value d'une pièce de vigne contre l'autre, et dont nous nous tenons chacun quittes, pour l'un et l'autre entrer en possession et jouissance de chacune desdites pièces de vigne dès ce jour, ou le (*fixer une époque*).

Fait double entre nous, à (*le lieu*) le (*la date*).

Approuver l'écriture et signer, comme pour tout acte sous seings privés. Voyez ce mot.

Cet acte doit être soumis à la transcription et déposé à cet effet, dans les trois mois de sa date, au bureau des hypothèques de l'arrondissement à peine d'encourir l'amende du double droit.

L'échange, par acte sous seings privés, est valable, sans aucun doute, mais cependant il convient mieux de le passer devant notaires.

ÉCHENILLAGE. Tous propriétaires, fermiers, locataires ou autres, faisant valoir leurs propres héritages ou ceux d'autrui, sont tenus, chacun en droit soi, d'écheniller, ou de faire écheniller, avant le premier ventose de chaque année (20 février) les arbres plantés sur lesdits héritages, à peine d'amende qui ne pourra être

Digitized by Google

moindre de trois journées de travail et plus forte de dix. Ils sont tenus, sous les mêmes peines, de brûler sur-le-champ les bourses et toiles qui sont tirées des arbres, haies ou buissons, et ce, dans un lieu où il n'y aura aucun danger de communiquer le feu, soit pour les bois, arbres et bruyères, soit pour les maisons et bâtiments. Les bourgmestres et échevins, chargés de surveiller l'exécution de cette loi dans leurs arrondissements respectifs, sont responsables des négligences qui y seront découvertes. Dans le cas où quelques propriétaires ou fermiers auraient négligé de faire l'échenillage pour l'époque fixée, les bourgmestres et échevins le feront faire aux dépens de ceux qui l'auront négligé, par des ouvriers qu'ils choisiront; l'exécutoire des dépenses leur sera délivré par le juge de paix, sur les quittances des ouvriers, contre lesdits propriétaires et locataires; et sans que ce payement puisse les dispenser de l'amende (Décret du 26 ventose an IV).

ÉCLAIRAGE. Ceux qui ont déposé des matériaux ou décombres dans les rues ou ont fait des excavations sur la voie publique, doivent pour prévenir les accidents, placer une lumière près de ces objets pendant la nuit. Il en est de même des aubergistes, à cause du service de nuit : l'amende encourue à défaut d'éclairage, dans ces circonstances, est de 1 franc jusqu'à 5 francs (C. pén., art. 471).

ÉCLUSES. Nul ne peut faire des écluses nuisibles au cours de l'eau, dans les fleuves et rivières navigables ou flottables (Ordonnance de 1669, et Loi du 28 septembre 1791).

ÉCURIES. *Voyez* ÉTABLES, BATIMENTS, CONSTRUCTIONS.

ÉGOUTS. Tout propriétaire doit établir des toits de

manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (C. civ., art. 681).

La manière la plus ordinaire de se conformer à la loi, est de border les toits avec des gouttières qui portent les eaux vers l'endroit où elles peuvent s'échapper.

Dans les villes, les règlements de police défendent de verser les eaux de pluie par des godets sur le pavé des rues ; on est tenu de conduire les eaux par un tuyau qui les amène depuis les gouttières jusqu'au sol, et dès que les eaux des toits sont descendues sur le sol, on suit les règles qui concernent l'écoulement des eaux. *V.* Eaux, Curage.

Lorsque des égoûts publics ou non passent à travers des maisons ou autres héritages, les propriétaires sont tenus à leur réparation. La police doit veiller à ce que les égouts soient maintenus en bon état, et à ce que les immondices n'y produisent point, par leur séjour, des exhalaisons pernicieuses à la santé (Loi des 16-24 août 1790, tit. 1er, art. 3).

ENCLOS. Un héritage est réputé clos, lorsqu'il est entouré d'un mur de quatre pieds de hauteur avec barrière ou porte, ou lorsqu'il est entouré de pallissades ou de treillages, ou d'une haie vive, d'une haie sèche faite avec des pieux ou cordelée avec des branches, ou de toute autre manière de faire les haies en usage dans chaque localité, ou enfin d'un fossé de quatre pieds de large au moins à l'ouverture et de deux pieds de profondeur (Lois des 28 septembre et 6 octobre 1791).

Est réputé *parcs* ou *enclos*, tout terrain environné de fossés, de pieux, de claies, de planches, de haies vives ou sèches, ou de murs, de quelque espèce de matériaux que ce soit, quelles que soient la hauteur, la

profondeur, la vétusté, la dégradation, de ces diverses clôtures, quand il n'y aurait pas de porte fermant à clef ou autrement, ou quand la porte serait à claire-voie et ouverte habituellement. Les parcs mobiles destinés à contenir du bétail dans la campagne, de quelque matière qu'ils soient faits, sont aussi réputés enclos; et lorsqu'ils tiennent aux cabanes mobiles ou autres abris destinés aux gardiens, ils sont réputés dépendants de maison habitée. (C. pén., art. 391 et 392.) *Voyez* Clôture, Terrains enclos.

ENGINS de toute espèce, servant au dépeuplement des rivières, sont prohibés. (*Voyez* Pêche.)

ENGRAIS. Celui qui, sans la permission du propriétaire ou fermier, enlève des fumiers, de la marne, ou tous autres engrais portés sur les terres, est condamné à une amende qui n'excède pas la valeur de six journées de travail, en outre du dédommagement, et peut l'être à la détention de police municipale. L'amende est de douze journées, et la détention peut être de trois mois, si le délinquant a fait tourner à son profit lesdits engrais. (Lois des 28 septembre et 6 octobre 1791.)

Les engrais ne peuvent être ni saisis ni vendus pour causes de dettes, si ce n'est pour l'acquittement de la créance du propriétaire vis-à-vis son fermier. (Décret du 5 juin 1791.) *Voyez* Propriétés rurales.

Les pailles et engrais sont immeubles par destination (C. civ., art. 524).

Ceux de l'année doivent être laissés au propriétaire par le fermier sortant. (*Ibid.*, 1778.) *Voyez* Bail.

Il est défendu de se servir de fumier de porc ou de vidanges de privés, pour l'engrais des terres employées à la culture des légumes. Les vidanges de privés ne peuvent servir d'engrais aux terres labourables qu'après

avoir reposé un certain temps dans les fosses publiques, et lorsqu'elles sont réduites à l'état de poudrette, encore faut-il la permission de la police. Le transport s'en fait l'hiver.

ENREGISTREMENT. C'est la mention sommaire ou littérale des actes ou des conventions faites sur un registre public, moyennant un droit fiscal, pour assurer leur existence et constater leur date.

La loi du 22 frimaire an VII, et celle du 27 ventôse an IX, fixaient les principes généraux de cette matière. Le tarif que contient la première de ces deux lois a été modifié par les lois des 6 prairial an VII et 31 mai 1824.

On peut passer un acte sous seing privé sans le faire enregistrer, et le défaut d'enregistrement n'entraîne point la nullité de cet acte; mais aussi on doit observer :

1° Que la date d'un acte sous seing privé, d'après l'article 1328 du Code civil, n'est reconnue en justice pour certaine, ou que cet acte n'a d'effet à l'égard d'un tiers, que du jour où il a été enregistré, ou du jour de la mort de celui ou de l'un de ceux qui l'ont souscrit, ou du jour où sa substance est constatée dans un acte dressé par un officier public, tel qu'un procès verbal de scellés ou d'inventaire; et la raison, c'est qu'il dépend toujours des parties qui signent un pareil acte de l'antidater.

Ainsi il a été jugé que « l'acquéreur peut expulser le fermier ou colon partiaire, sans observer les délais fixés par l'usage des lieux pour le congé, s'il n'y a pas de bail ayant date certaine. » (Cour royale de Turin, du 20 juin 1810.)

2° On ne peut, avant d'avoir satisfait à la formalité de l'enregistrement, produire en justice aucun acte sous seing privé, ni en faire aucun usage, même en conciliation. (Loi du 22 frimaire an VII, art. 23.)

Il y a deux espèces de droit d'enregistrement; l'un *fixe*, l'autre *proportionnel*.

Le premier s'applique aux actes, soit civils, soit judiciaires ou extrajudiciaires qui ne contiennent ni obligation, ni libération, ni condamnation, collocation ou liquidation de sommes ou valeurs, ni transmission de propriété, d'usufruit ou de jouissance de biens meubles ou immeubles.

Le second est établi pour les obligations, libérations, condamnations, collocations ou liquidations de sommes ou valeurs, et pour toute transmission de propriété, d'usufruit ou de jouissance de biens meubles et immeubles, soit entre-vifs, soit par décès. (Loi du 22 frimaire an VII, art. 3 et 4.)

Nous ne nous occuperons pas ici de la quotité des droits; ce serait dépasser les bornes de cet ouvrage.

Des délais spéciaux sont fixés pour l'enregistrement des actes notariés et autres actes publics.

Quant aux délais pour faire enregistrer les actes sous seing privé, ils sont :

De trois mois, pour les actes sous seings privés portant transmission de propriété ou d'usufruit de biens immeubles. Des délais plus longs sont accordés pour les actes passés à l'étranger. Le jour de la date de l'acte, ou de l'ouverture de la succession, s'il s'agit de legs, n'est point compté. Si le dernier jour du délai se trouve être un jour férié, il n'est point compté non plus.

Il n'y a point de délai de rigueur pour tous autres actes sous seings privés, même pour les baux, sous-baux, cessions et rétrocessions de baux (*pourvu toutefois que ceux-ci soient sur timbre proportionnel conformément à la loi du* 31 *mai* 1824, *voyez* TIMBRE); mais on ne peut en faire usage, soit par acte public, soit en

justice ou devant toute autre autorité constituée, à moins qu'ils n'aient été préalablement enregistrés.

Les actes sous signatures privées portant transmission de propriété ou d'usufruit des biens *immeubles*, et engagements de même nature (autres toutefois que les baux, cessions de baux, sous-baux faits sur timbre légal) non enregistrés dans les trois mois de leur date sont soumis au double droit d'enregistrement. Quand il s'agit de biens *meubles* aucune peine n'est prononcée.

La loi du 31 mai 1824, précitée porte en outre :

« Si celui qui a acquis, par acte entre-vifs, la propriété de bois sur pieds, acquiert dans l'intervalle des dix-huit mois suivants et avant que les bois ne soient entièrement abattus, la propriété du sol, il sera tenu de payer le droit d'enregistrement, au taux fixé pour les mutations immobilières, sur la valeur de l'intégralité du bien, d'après la nature de la transmission, tant du bois que du sol; ce droit sera acquitté dans les trois mois de l'acquisition du sol, sauf déduction toutefois du droit qui aura été perçu précédemment, à raison de l'acquisition du bois. »

Ces dispositions sont également applicables :

1° Aux transmissions des bâtiments ou constructions sans le fonds, lorsque le propriétaire acquerra postérieurement, n'importe à quelle époque, la propriété du fonds avant que ces bâtiments ou constructions ne soient démolis;

2° Aux transmissions de la superficie d'une tourbière, lorsque le fonds est transmis postérieurement, n'importe à quelle époque, au propriétaire de la superficie, mais avant que la totalité de la tourbe ne soit extraite.

Si les deux prix réunis ne paraissent pas représenter la valeur entière du bien, la régie peut réclamer l'ex-

pertise pendant deux ans à partir de l'enregistrement de l'acte.

Il n'est plus nécessaire de faire enregistrer dans les trois mois de leur date les actes sous signature privée, portant bail, sous-bail, renouvellement, transport et rétrocession de bail de biens immeubles, si le bail mis sur timbre légal, n'est pas à vie, ou que la durée de la location ne soit pas indéterminée. Ils ne sont passibles, si l'enregistrement est requis, que du droit fixe de fl. 1 60 cents. (*Voyez* TIMBRE.)

La perception des droits proportionnels d'enregistrement, de greffe et d'hypothèques, suit les sommes et valeurs de 20 en 20 francs inclusivement et sans fractions. (Loi du 30 décembre 1832, art. 3.)

Il ne peut être perçu moins de 25 centimes pour l'enregistrement des actes et mutations, dont les sommes et valeurs ne produiraient pas 25 centimes de droit proportionnel. (Loi du 27 ventôse an IX, art. 2 et 3.)

De même il n'y a point de fractions de centimes dans la liquidation du droit proportionnel. Lorsqu'une fraction de somme ne produit pas un centime de droit, le centime est perçu au profit de l'État. (Loi du 22 frim. an VII, art. 5).

Le droit d'enregistrement proportionnel ou non est toujours augmenté de 26 centimes additionnels pour cent conformément aux articles 1 et 2 du décret du 28 décembre 1830.

Le droit proportionnel est assis sur les valeurs énoncées aux actes, ou d'après les déclarations et appréciations certifiées et signées au pied de l'acte, faites par les parties, quand ces valeurs ne sont pas déterminées.

L'usufruit s'évalue à la moitié de la valeur entière de l'objet. (Loi du 22 frim. an VII, art. 4, 14, 15 et 16.)

Si le prix énoncé dans un acte translatif de propriété ou d'usufruit de biens *immeubles*, à titre onéreux, paraît inférieur à leur valeur vénale à l'époque de l'aliénation, par comparaison avec les fonds voisins, de même nature, la régie peut, dans l'année du jour de l'enregistrement requérir une expertise.

L'État et la partie nomment un expert chacun.

Si l'estimation excède d'un huitième le prix énoncé au contrat, non-seulement les frais de l'expertise sont à la charge de l'acquéreur, mais encore il y a lieu au double droit sur le supplément de l'estimation. (Loi du 22 frim. an VII, art. 17 et 18 et loi du 27 ventôse an IX, art. 5).

Relativement aux *meubles*, la régie n'a pas le droit de recourir à une expertise; elle n'a d'autre moyen pour contester l'estimation des parties, que le rapprochement des actes tels que *procès-verbaux de vente aux enchères*, etc., où leur évaluation pourrait se trouver consignée.

Si un acte translatif de propriété ou d'usufruit comprend des meubles et des immeubles, le droit d'enregistrement est perçu sur la totalité du prix au taux fixé pour les immeubles, à moins qu'il ne soit stipulé un prix particulier pour les objets mobiliers, et qu'ils ne soient désignés et estimés article par article dans le contrat.

Quand il s'élève des difficultés sur la quotité du droit à percevoir, le contribuable ne doit pas assigner la régie devant les tribunaux avant de payer; il doit au contraire payer provisoirement, sauf à former ensuite une demande en restitution, ou bien attendre les poursuites de la régie.

Le premier acte de poursuite est une *contrainte* décernée par le receveur, visée et déclarée exécutoire par le juge de paix.

Google

L'exécution ne peut en être interrompue que par une *opposition* formée par le redevable et motivée avec assignation à jour fixe, devant le tribunal civil auquel ressortit le bureau.

L'instruction se fait sur simples mémoires respectivement signifiés, *sans autres frais, pour la partie qui succombe*, que ceux du papier timbré, de signification et des droits d'enregistrement des jugements.

Il ne peut y avoir de plaidoiries à peine de nullité. La constitution d'un avoué, ordinairement indispensable, n'est ici que facultative. (Loi du 27 ventôse an IX, art. 17.)

Les jugements sont en dernier ressort, et ne peuvent être attaqués que par la voie de cassation.

Voyez Succession (droits de).

ENSEMENCEMENTS. Tout propriétaire faisant valoir, par suite d'une expiration de bail, et qui se trouve dans le cas de rensemencer ses terres sans avoir eu part à la récolte qui vient de se faire, pourra exiger de son fermier sortant, à compte sur ses fermages en nature, la quantité de grains qui lui sera nécessaire pour faire ses ensemencements. (Décret du 2 complémentaire an III.) *Voyez* Bail.

ENTREPRENEURS. On entend par entrepreneur celui qui se charge d'exécuter un ouvrage, ou par lui-même, ou par ses ouvriers, soit qu'il fournisse les matériaux, soit qu'il n'en fournisse qu'une partie, soit qu'il ne fournisse que son industrie.

L'entrepreneur qui travaille sous les ordres d'un architecte doit suivre en tous points les plans et devis que celui-ci lui donne, en se conformant, dans l'exécution, aux règles ordinaires de l'art qui doivent lui être connues.

Il est toujours responsable de l'inobservation des lois du voisinage et de police, même quand il aurait suivi les plans et devis de l'architecte; c'est à celui qui opère, à prévenir l'architecte des circonstances où il se trouverait dans le cas d'y manquer.

L'entrepreneur, comme l'architecte, ne peut s'excuser sur les fautes de ses ouvriers, il est également responsable de leur fait, et c'est à lui de les surveiller (Code civ., 1797).

L'entrepreneur qui exécute sans le secours d'un architecte, prend, outre ses obligations personnelles, toutes celles de l'architecte, et est également tenu des accidents qui pourraient survenir par suite de la mauvaise composition des plans et devis.) *Voyez* ARCHITECTE.)

L'entrepreneur est celui sur qui pèse le plus la garantie des constructions. Il est responsable de l'exécution des règlements de police; il est tenu aussi de l'observation des lois du voisinage, des vices de construction provenant de l'emploi de mauvais matériaux, le tout sauf son recours, s'il y a lieu.

A l'égard de la solidité, il en répond quand il n'y a pas eu de plans et devis auxquels il ait été forcé de se conformer, ou bien lorsque c'est lui-même qui a fait les plans et devis. Il est encore responsable de la solidité, lorsqu'étant dirigé par un architecte il n'a pas exécuté les travaux suivant les règles de l'art, ou quand il a cru devoir s'en écarter, et qu'il n'en a pas pris l'autorisation par écrit, ou de l'architecte ou du propriétaire.

Si l'édifice, construit à prix fait, périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes et entrepreneurs en sont responsables pendant dix ans. (Code civil, art. 1792.)

Après dix ans, l'architecte et les entrepreneurs sont déchargés de la garantie des gros ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés (Code civ., art. 2270.)

Pour se défendre de cette garantie, un entrepreneur ne pourrait alléguer que les ouvriers qui ont travaillé sous ses ordres, n'ont pas exécuté les ouvrages comme ils le devaient; l'article 1797 du Code civil rend tout entrepreneur responsable du fait des personnes qu'il emploie.

Un propriétaire peut donc, avant de recevoir les travaux de celui qui les avait entrepris, les faire visiter, afin de vérifier si les règles de l'art ont été suivies. Cette visite s'opère aux frais du propriétaire, et par experts nommés à l'amiable ou judiciairement S'il est reconnu quelque vice de construction, l'entrepreneur peut être forcé à y remédier à ses dépens, et en outre à payer des dommages-intérêts au propriétaire, lorsque ce retard lui a porté préjudice.

Quand les experts ont trouvé les travaux recevables; le propriétaire ne peut plus différer de payer l'entrepreneur aux époques convenues. (*Voyez* MÉMOIRES.)

Par le terme de dix ans, la loi n'a entendu dégager les entrepreneurs de leur responsabilité que dans le seul cas où ils ont exécuté leurs travaux avec la bonne foi qui doit régner dans tous les marchés; mais s'ils avaient usé de fraude, ils en seraient responsables, quand bien même la durée des ouvrages aurait excédé les dix premières années. L'art. 1382 du Code civil dit : « Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. »

Il y aurait fraude dans la construction si l'entrepreneur, s'étant engagé à bâtir un mur en pierres de taille,



en avait formé les parements en pierres de taille minces et posées sur champ pour tromper la vue, et rempli le milieu avec des plâtras ou autres mauvais matériaux.

La réception des travaux par jugement rendu sur rapports d'experts, ne décharge point l'entrepreneur de la garantie pendant les dix années.

Ces dix années commencent à courir du jour où les ouvrages ont été reçus, soit sans visite préalable, soit après un rapport d'experts. La réception sans visite préalable est censée faite le jour où le propriétaire prend possession des ouvrages par lui-même, ou par quelqu'un envoyé de sa part. La prise de possession résulte de la remise des clefs par l'entrepreneur, ou de l'usage que le propriétaire fait de l'objet construit, ou de toute autre circonstance d'où on peut présumer que cet objet a été livré.

La réception des ouvrages peut aussi être constatée par écrit; ce qui est une précaution fort utile pour éviter toute discussion sur la question de savoir de quel jour doivent commencer les dix années de garantie.

« S'il se manifeste à un bâtiment des vices de construction pendant les dix premières années, il en résulte une action en garantie contre l'entrepreneur, à compter du jour de l'accident. Cette action ne peut être prescrite que par trente années du jour de son ouverture. » (C. civ., art. 2262.) »

Si le propriétaire de l'édifice mal construit est un mineur, les trente ans dont il s'agit ne commencent à courir que du jour de sa majorité.

Néanmoins, on perd la faculté d'exercer une action quand on y a renoncé ou fait des actes qui puissent indiquer la volonté de ne pas recourir contre l'entrepreneur, comme de lui faire des payements pour lesdits

ouvrages, ou de faire réparer les dégâts sans avoir fait constater légalement l'accident qui donne lieu au recours contre lui.

L'entrepreneur est tenu de prévenir le propriétaire, soit des formalités qu'il faut remplir, soit de la nature des ouvrages qui sont à faire pour ne blesser les droits d'aucun voisin ou pour obéir aux règlements de sûreté publique. Il ne lui est pas permis d'ignorer les circonstances où il est besoin de *contre-murs*, soit lorsqu'il creuse un *puits* ou une *fosse d'aisances*, soit lorsqu'il construit une *forge*, soit lorsqu'il faut soutenir des terres qui, sans cette précaution, pousseraient trop fortement le *mur mitoyen*.

Il est de son devoir de connaître la manière d'ouvrir les différentes *vues* et de se conformer aux dimensions et distances sans lesquelles elles ne sont pas permises.

« C'est également en vertu des lois de voisinage qu'un entrepreneur ne doit tracer les fondements d'un mur de séparation que quand l'alignement en a été fixé entre les deux voisins; qu'il ne doit pas toucher à un mur mitoyen sans le consentement de tous ceux à qui il appartient. (Code civ., art. 662.) »

L'entrepreneur est obligé pareillement d'obéir aux règlements de police concernant les constructions; s'il y manque, il est responsable des suites de sa négligence ou de son ignorance.

Il ne doit pas reconstruire le tout ou partie d'un mur placé sur le bord de la voie publique, sans qu'on lui ait justifié que l'alignement en a été vérifié par l'autorité.

Les règlements de police prescrivent également la manière de construire les *âtres*, *cheminées*, etc. Si les entrepreneurs négligeaient de s'y conformer, les suites en retomberaient sur eux.

Quand le vice de construction qui a occasionné la ruine d'un édifice consiste dans l'inobservation des lois de voisinage ou de police, le propriétaire est également responsable, en vertu de l'art. 1386 du Code civil, envers ceux qui ont souffert de l'événement, mais il a son recours contre la personne qui s'était chargée de diriger ou de conduire les ouvrages.

La garantie concernant l'observation des lois du voisinage et de police n'est point bornée à dix années comme celle relative à la solidité, parce que leur inobservation constitue, d'après l'art. 1383 du Code civil, un quasi-délit qui ne peut être couvert par le laps de dix années.

L'action du propriétaire contre l'entrepreneur qui ne s'est point conformé à ces lois, commence à dater du jour où est arrivé l'accident qui a fait connaître sa faute ou sa négligence.

Cette action se prescrit par trente années.

ÉPERVIERS, sorte de filets à prendre du poisson, sont prohibés. (*Voyez* PÊCHE.)

ÉPIZOOTIE. L'épizootie est une maladie épidémique, contagieuse et ordinairement mortelle, qui atteint les animaux; elle paraît avoir pour principe certain miasme malfaisant répandu dans l'air, et la mauvaise qualité des pâturages. (*Voyez* FOINS VASÉS *et* TERRÉS.)

Aussitôt qu'un propriétaire aura un troupeau malade, il sera tenu d'en faire la déclaration à la municipalité; elle assignera, sur le terrain du parcours ou de la vaine pâture, si l'un ou l'autre existe dans la commune, un espace où le troupeau malade pourra pâturer exclusivement, et le chemin qu'il devra suivre pour se rendre au pâturage. Si ce n'est pas un pays de parcours ou de vaine pâture, le propriétaire sera tenu de ne point faire

sortir de ses héritages son troupeau malade. (Lois des 28 septembre et 6 octobre 1791.)

Un troupeau atteint d'une maladie contagieuse, qui sera rencontré en pâturage sur les terres de parcours ou de vaine pâture, autres que celles qui lui auront été désignées pour lui seul, pourra être saisi par les gardes champêtres, et même par toute autre personne; il sera ensuite mené au lieu du dépôt qui sera indiqué à cet effet par la municipalité. Le maître de ce troupeau sera condamné à une amende de la valeur de trois journées de travail par tête de bêtes à laine, et à une amende triple par tête d'autre bétail. Il pourra, en outre, suivant la gravité des circonstances, être responsable du dommage que son troupeau aurait occasionné, sans que cette responsabilité puisse s'étendre au delà des limites de la commune. A plus forte raison cette amende et cette responsabilité auront lieu, si ce troupeau a été saisi sur les terres qui ne sont point sujettes au parcours ou à la vaine pâture. (*Ibid.*)

Une instruction ministérielle de l'an v, rappelle les dispositions suivantes:

Mesures de police pour arrêter la communication.

« Tout propriétaire ou détenteur de bêtes à cornes, à quelque titre que ce soit, qui aura une ou plusieurs bêtes malades ou suspectes, sera obligé, sous peine de 500 fr. d'amende, d'en avertir sur-le-champ l'agent de la commune, qui les fera visiter par l'expert le plus prochain, ou par celui qui aura été désigné pour la province ou le canton.» (Arrêt du parlement du 24 mars 1745; arrêts du Conseil du 16 juillet 1746, et du 16 juillet 1781.)

« Lorsque, d'après le rapport de l'expert, il sera

constaté qu'une ou plusieurs bêtes sont malades, l'agent veillera à ce que ces animaux soient séparés des autres et ne communiquent avec aucun animal de la commune. Les propriétaires, sous quelque prétexte que ce soit, ne pourront les faire conduire dans les pâturages, ni aux abreuvoirs communs, et seront tenus de les nourrir dans des lieux renfermés, sous peine de 100 fr. d'amende. » (Arrêt du 19 juillet 1746.)

« L'agent en informera, dans le jour, le commissaire du district, auquel il indiquera le nom du propriétaire et le nombre de bêtes malades. Ce commissaire fera part du tout à l'administration provinciale. » (*Ibid.*)

« Aussitôt qu'il sera prouvé à l'agent que l'épizootie existe dans une commune, il en instruira tous les propriétaires des bestiaux de ladite commune, par une affiche posée aux lieux où se placent les actes de l'autorité publique; laquelle affiche enjoindra auxdits propriétaires de déclarer à l'agent le nombre des bêtes à cornes qu'ils possèdent, avec désignation d'âge, de taille, de poil, etc. Copie de ces déclarations sera envoyée au commissaire du district, près l'administration municipale du canton, et par celui-ci à l'administration centrale de la province. » (*Ibid.*)

« En même temps l'agent municipal fera marquer sous ses yeux toutes les bêtes à cornes de sa commune avec un fer chaud représentant la lettre M. Quand l'administration centrale de la province sera assurée que l'épizootie n'a plus lieu dans son ressort, elle ordonnera une contre-marque, telle qu'elle jugera à propos, afin que les bêtes puissent aller et être vendues partout, sans qu'on ait rien à craindre. » (Arrêts de juillet 1746 et 1784.)

« Afin d'éviter toute communication des bestiaux de

pays infestés avec ceux qui ne le sont pas, il sera fait, de temps en temps, des visites chez les propriétaires de bestiaux, dans les communes infestées, pour s'assurer qu'aucun animal n'en a été distrait. »(Arrêt 24 mars 1745.)

« Si, au mépris des dispositions précédentes, quelqu'un se permet de vendre ou d'acheter aucune bête marquée, dans un pays infesté, pour la conduire dans un marché ou une foire, ou même chez un particulier de pays non infesté, il sera puni de 500 fr. d'amende. Les propriétaires de bêtes qui les feront conduire par leurs domestiques ou autres personnes dans les marchés ou foires, ou chez des particuliers de pays non infesté, seront responsables du fait de ces conducteurs. » (Arrêt du 19 juillet 1746.)

« Il est enjoint à tout fonctionnaire public, qui trouvera sur les chemins, ou dans les foires ou marchés, des bêtes à cornes, marquées de la lettre M, de les conduire devant le juge de paix, lequel les fera tuer sur-le-champ en sa présence. » (*Ibid.*)

« Pourront néanmoins les propriétaires de bêtes saines, en pays infesté, en faire tuer chez eux, ou vendre aux bouchers de leurs communes, mais aux conditions suivantes :

» 1° Il faudra que l'expert ait constaté que ces bêtes ne sont pas malades; 2° le boucher n'entrera pas dans l'étable; 3° le boucher tuera les bêtes dans les vingt-quatre heures; 4° le propriétaire ne pourra s'en dessaisir, et le boucher les tuer, qu'ils n'en aient la permission par écrit de l'agent qui en fera mention sur son état. Toute contravention à cet égard sera punie de 200 fr. d'amende; le propriétaire et le boucher demeureront solidaires. » (Arrêt du 19 juillet 1746.)

« Il est ordonné de tenir, dans les lieux infestés,

tous les chiens à l'attache, et de tuer tous ceux qu'on trouvera divagants. » (Loi du 19 juillet 1791.)

« Tout fonctionnaire public qui donnera des certificats et attestations contraires à la vérité, sera condamné à 1,000 fr. d'amende, même poursuivi extraordinairement. » (Arrêt du 24 mars 1745.)

« Dans tous les cas où les amendes, pour des objets relatifs à l'épizootie, seront appliquées, aucun juge ne pourra les remettre, ni les modérer; les jugements qui interviendront en conséquence, seront exécutés par provision; et les délinquants, au surplus, soumis aux lois de la police correctionnelle. » (Arrêts de 1745, 1746 et 1784.)

« Aussitôt qu'une bête sera morte, au lieu de la traîner, on la transportera à l'endroit où elle doit être enterrée, qui sera, autant que possible, au moins à cinquante toises des habitations. On la jettera seule dans une fosse de huit pieds de profondeur, avec toute sa peau tailladée en plusieurs parties, et on la recouvrira de toute la terre sortie de la fosse. Dans le cas où le propriétaire n'aurait pas la faculté d'en faire le transport, l'agent municipal en requerra un autre, et même les manouvriers nécessaires, à peine de 50 fr. d'amende contre les refusants. Dans les lieux où il y a des chevaux, on préférera de faire traîner par eux les voitures chargées de bêtes mortes, lesquelles voitures seront lavées à l'eau chaude après le transport. Il est défendu de les jeter dans les bois, les rivières ou à la voierie; et de les enterrer dans les étables, cours et jardins, sous peine de 300 fr. d'amende et de tous dommages et intérêts. » (Arrêts de 1745 et de 1784.)

Caractère de la maladie.

« Dans tous les lieux où règne l'épizootie, les hommes de l'art qui l'ont observée s'accordent à la regarder comme une inflammation générale, qui se termine toujours par celle du poumon ou du foie, le plus souvent par la première. »

Causes de la maladie.

« L'altération des fourrages, par l'effet des pluies qui régnent pendant certains années, et occasionnent le débordement des ruisseaux et des rivières à l'époque de la récolte des foins, doit sans doute être considérée comme une des causes principales de l'épizootie.» (*Voyez* FOINS VASÉS et TERRÉS.)

Traitement de la maladie.

« Dès qu'une bête à cornes paraît affectée de la maladie régnante, on ne doit point hésiter à soumettre au traitement toutes celles de l'étable, quel qu'en puisse être le nombre. L'expérience ayant constamment prouvé que les animaux qui guérissent sans autres secours que ceux de la nature, devaient leur guérison à une éruption dont leur corps se couvrait; toutes les vues de l'art doivent se diriger vers les moyens d'amener cette éruption, ou de la suppléer.

» Ce serait en vain qu'on attendrait ces effets des cordiaux qu'on emploie presque exclusivement dans ces sortes de maladies. Le vin, l'eau-de-vie, le cidre, la bière, le poivre, le gingembre, la canuelle, le girofle,

la noix-muscade, l'orviétan, le mithridate, la thériaque, le quinquina, et un grand nombre d'autres médicaments échauffants, ne produisent sur les bêtes à cornes aucun effet à petites doses; à grandes doses, ils augmentent considérablement l'inflammation, et précipitent la perte des animaux.

» Ce n'est que par les applications extérieures qu'on peut se flatter d'obtenir des dépôts si conformes aux vœux de la nature. Le séton, chargé d'un caustique, remplit parfaitement le double objet d'attirer au dehors l'humeur qui tend à se porter sur le poumon ou le foie, ou d'en favoriser l'évacuation.

» Le fanon, que dans quelques lieux on nomme la *lampe*, la *nappe*, est la partie que l'on doit préférer pour y placer le séton. Il doit être placé de manière que les deux ouvertures se répondent du haut en bas, afin que l'humeur puisse s'écouler aisément.

» Pour établir un point d'irritation capable d'attirer brusquement cette humeur au dehors, on attache, sur le milieu du séton, un morceau d'ellébore noir, ou l'on y fixe, avec un peu de linge, du sublimé ou de l'arsenic en poudre. Lorsque l'engorgement a acquis le volume d'une tête humaine, on retourne le séton pour en retirer l'ellébore ou autre caustique dont on l'a chargé.

» Dans le cas où le séton, ainsi préparé, ne produirait pas, dans l'espace de quinze à vingt heures, un engorgement aussi considérable, on y appliquera sur les deux côtés de la poitrine, après en avoir rasé le poil, un large cataplasme vésicatoire, composé avec une once de mouches cantharides, et une once d'euphorbe, étendues dans une suffisante quantité de levain, qu'on maintiendra avec un bandage, et qu'on entretiendra jusqu'à parfaite guérison.

» On placera tous les jours, une heure le matin et autant le soir, dans la gueule de l'animal, un billot, autour duquel on aura disposé et maintenu avec un linge, de l'ail, du poivre, de l'assa-fœtida, des racines de poivre d'eau, d'arum ou pied-de-veau, des feuilles ou des racines de grand raifort, des feuilles de tabac, le tout haché et pilé; une seule de ces substances peut suppléer toutes les autres.

» On donnera, autant qu'il sera possible, des aliments de la meilleure qualité, il sera bon de les asperger d'eau avec un seau, dans laquelle on aura fait dissoudre une poignée de sel. Lorsqu'il sera possible de faire boire les animaux à l'étable, on blanchira leur eau avec un peu de son, et on y mêlera un verre de vinaigre sur deux pintes ou environ.

» Le bouchonnement très-souvent répété, l'évaporation d'eau chaude sous le ventre, les bains de rivière même, lorsque l'eau sera échauffée, favorisent puissamment la transpiration; les lavements avec l'eau légèrement vinaigree, produisent aussi de très-bons effets. La propreté des étables, le soin de les tenir très-aérées, sont des conditions également essentielles. Lorsqu'il y aura eu des animaux malades, on se gardera bien d'en remettre de sains avant de les avoir purifiées. » (*Voyez* ÉTABLES, MALADIES CONTAGIEUSES.)

Quant aux autres pertes et ravages occasionnés par les épizooties, *Voyez* INDEMNITÉS et SECOURS.

ÉTABLES. Celui qui veut adosser une étable à un mur mitoyen ou non, est obligé de laisser la distance prescrite par les règlements et usages particuliers sur ces objets, ou à faire les ouvrages prescrits par les mêmes règlements et usages, pour éviter de nuire au voisin. (C.c., art. 674.)

Les fumigations aromatiques ou autres tant vantées,

ainsi que le simple blanchissage avec la chaux, sont des moyens insuffisants pour purifier des étables infectées; c'est du feu et de l'eau mélangée autant qu'il se peut avec du chlore, qu'on peut attendre cet effet; les murs, les mangeoires, les râteliers, seront lavés très-exactement avec cette eau bouillante, et on les ratissera avec des balais de bruyère, de genêt, et mieux encore avec de fortes brosses, quand on pourra s'en procurer. On ne blanchira jamais à la chaux qu'après avoir ainsi lavé et ratissé. Si l'étable est pavée, il faudra laver avec de l'eau bouillante, et ratisser également les pavés. Si le sol est en terre, on en enlèvera une couche de deux ou trois pouces, qu'on brûlera ou qu'on enfouira dans une fosse, dont la terre, qu'on en aura retirée, remplacera celle enlevée de l'étable. On aura soin de battre le sol pour l'unir, l'affermir, et s'opposer à l'évaporation qui pourrait s'élever des couches inférieures. On tiendra, pendant quelque temps, les écuries ouvertes jour et nuit, et l'on n'y remettra les animaux que lorsqu'elles seront parfaitement sèches. (Instruction du ministre de l'intérieur Benezech, du 25 messidor an v.) *Voyez* ÉPIZOOTIE, MALADIES CONTAGIEUSES, etc.

ÉTANGS. Les poissons qui y ont été mis par les propriétaires, sont immeubles par destination. (C. c., art. 524.)

Le revenu imposable des étangs permanents, sera évalué d'après le produit de la pêche, année commune, formée sur quinze, moins les deux plus fortes et les deux plus faibles, sous la déduction des frais d'entretien, de pêche et de repeuplement.

L'évaluation du revenu imposable des terrains alternativement en étang et en culture, sera combinée d'après ce double rapport. (Loi du 3 frimaire an VII.) *Voyez* LACS et ÉTANGS.

ÉTAT DES LIEUX. On appelle état des lieux un acte qui est ordinairement fait sous seing privé, entre le propriétaire et le locataire ou fermier, lorsqu'ils savent signer, car, dans le cas contraire, il doit être fait devant notaire.

Cet état contient la description détaillée de toutes les parties quelconques, grandes ou petites, de l'objet loué ou affermé; il énonce la matière, les qualités, la forme et la situation de ces même parties; ce qu'elles peuvent avoir de particulier en excellence ou en défectuosité; l'état où elles se trouvent par rapport au service; par exemple, si elles sont neuves ou vieilles, bonnes ou mauvaises, usées ou cassées.

S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. (C. civ., art. 1730.)

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de *réparations locatives*, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. (C. civ., art. 1731.)

Il est donc de l'intérêt du preneur d'exiger un état des lieux, lorsqu'il les trouve en mauvais état.

Communément, et pour plus d'exactitude, on le fait faire par un architecte, un menuisier, un maçon, ou autres gens à ce connaissant.

Cependant, pour épargner des frais, on peut le faire soi-même, en suivant l'ordre ci-après :

Pour opérer régulièrement, on commence par les caves; ensuite on passe au rez-de-chaussée, qui comprend les cours, les remises, les écuries, les hangars et les jardins; de là on monte au premier étage, puis au se-

cond, et ainsi de suite, de manière qu'on termine par les greniers.

A chaque étage on décrit l'escalier qui y conduit, le palier et les jours qu'il reçoit; dans chaque étage on passe successivement d'une pièce à l'autre.

Par ce moyen, l'état des lieux est naturellement divisé en autant de chapitres qu'il y a d'étages; et chaque chapitre est lui-même divisé en autant d'articles qu'il y a de pièces à chaque étage.

Quand il existe deux escaliers pour monter à un étage; l'un forme le premier article du chapitre consacré à cet étage, et l'autre fait la matière du dernier article de ce même chapitre.

Modèle d'un état des lieux.

État des lieux d'une maison sise à.... rue louée par le sieur A........ par bail sous seing privé, en date du 183 , *ou* devant *tel*, notaire, au sieur B....

Maison.

Elle consiste en *tant* de corps-de-logis situés de *telle* manière.

Le premier corps de logis, composé de *tant* d'étages;

Le second, composé de *tant* d'étages, etc.

Premier corps de logis.

S'il y a plusieurs étages de caves, diviser en autant d'articles, et l'article de chaque cave en autant de paragraphes qu'elle contient de berceaux.

On compte le nombre des berceaux; on décrit les

portes, les fermetures, les soupiraux et les différentes divisions qui s'y trouvent.

Dans chaque pièce on indique le nombre des croisées, d'où elles tirent leur jour, leur forme et leur grandeur, leur ferrure, le nombre des carreaux de verre et sa qualité.

On décrit ensuite les portes, leur nombre, leurs dimensions, leur matière et leur ferrure.

Après quoi on s'occupe du pourtour de la pièce et des objets qui peuvent s'y rencontrer, des glaces, tableaux, dessus de portes, buffets, armoires, tables, tablettes dont on décrit toutes les circonstances concernant la matière, la forme et les dimensions.

La cheminée, le parquet ou carreau, et enfin, le plancher haut.....; si les solives sont apparentes ou recouvertes d'un plafond.

On décrit ainsi chaque pièce du rez-de-chaussée dans leur ordre.

Ensuite le premier étage et les suivants jusqu'aux greniers.

Aux greniers, on marque le nombre des fermes composant la charpente du toit, on dit si elles sont couvertes en tuile ou en ardoise; si elle sont éclairées par des mansardes ou des lucarnes, ou des vues faîtières; s'il y a des cheneaux ou gouttières pour recevoir les eaux du comble.

Ensuite la cour : on indique si elle est pavée, et de quelle manière : si elle est entourée de bornes ou de barrières, dont on fait la description; on parle des arbres qui s'y trouvent; on décrit les portes.

Si c'est un corps de ferme, on décrit les bâtiments qui servent à l'exploitation.

Si le propriétaire fournit les bestiaux et les instru-

ments aratoires, on en fait l'énumération en faisant connaître leur état bon ou mauvais.

On passe ensuite dans le jardin, puis dans le clos et le verger; on dit comment ils sont plantés, le nombre des arbres et leur nature, et l'état des murs et des portes.

Quant aux terres labourables, aux prés, vignes, bois taillis, on en dit la situation, la contenance (si elles n'ont déjà été énoncées dans le bail); la nature de l'herbe; le plant des vignes, si elles sont fournies d'échalas; la nature des arbres; s'il y a des bornes de démarcation, des fossés ou des haies, on les énonce.

En général, on décrit toutes les parties les plus petites de l'immeuble, et on en donne un détail assez exact pour que, si un objet vient à se détériorer, on puisse facilement s'en apercevoir, juger si c'est par vétusté ou par violence, et apprécier le dommage qu'il a éprouvé.

Cet état doit être fait double entre le propriétaire et le locataire, et sur papier timbré, parce qu'en cas de discussion, on peut être obligé de le produire en justice, et qu'alors il doit être enregistré. (*Voyez* ACTES SOUS SEING PRIVÉ.)

A moins de convention contraire, les frais de l'état des lieux sont supportés par moitié.

D'après ce qu'on vient de lire, on sent combien il est nécessaire d'avoir un état des lieux bien circonstancié, quand il est question de donner une maison en location; le propriétaire et le locataire ont un intérêt commun à ce que cet état soit bien établi, car si le propriétaire doit désirer qu'on lui remette les choses dans l'état où elles étaient quand il les a confiées, le locataire a intérêt aussi à ne se pas voir demander les objets meilleurs qu'ils n'étaient, ou même des objets qui n'y étaient pas,

mais que l'usage indique comme devant y être. (*Voir* l'article 1731 du Code civil.)

Lors donc qu'un état des lieux de maison est ainsi dressé et formé, en entrant dans tous les détails même minutieux, ainsi qu'il a été désigné, le propriétaire doit en conserver soigneusement la minute, pour y faire les changements et additions quand il y a lieu ; et il doit en faire faire deux expéditions lorsqu'il remet cette maison à un locataire, afin de délivrer l'une de ces expéditions à ce locataire, et que l'autre lui reste dans les mains ; mais auparavant on ajoute au bas de ces expéditions, qui peuvent être reconnues par-devant notaire, ou faites simplement sous seing privé, une reconnaissance à peu près conçue comme suit :

Nous soussignés tel et tel , déclarons avoir pris une entière connaissance des objets compris au présent état, et l'ayant vérifié et reconnu parfaitement exact, nous l'avons signé double entre nous, à , le , etc.

Il est assez convenable de faire enregistrer cet état pour lui donner une date certaine.

Cet état ne se reconnaît ainsi dans sa totalité, que lorsqu'on cède ladite maison à un seul locataire, ou principal locataire, qui devient responsable de la totalité desdits objets. Quand on divise la location d'une maison entre plusieurs locataires, alors on extrait de l'état général les états partiels, pour en faire une double expédition, également signée double entre le propriétaire et le locataire, pour le logement qu'il occupe seulement ; d'où il suit qu'il reste quelquefois des objets qui, devant être d'un usage général, comme les descentes d'eau et leurs cuvettes, cabinets d'aisances, etc., et se trouvant par là sous la responsabilité de tous, ne

sont, pour ainsi dire, sous la responsabilité de personne, à moins que le propriétaire n'ait dans cette maison un portier ou un concierge, sous la surveillance duquel ces objets sont confiés, et qui en devient responsable, si par négligence il ne peut rendre compte de ce qui a causé le dégât ou opéré la soustraction dans le cas où il y en aurait.

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE. Les lois du 16 septembre 1807 et 8 mars 1810, réglaient le mode d'expropriation pour cause d'utilité publique; mais elles ont été modifiées et même abrogées, en grande partie du moins, par la loi du 17 avril 1835, qui forme aujourd'hui la base de la législation en cettte matière.

Elle est ainsi conçue :

Art. 1. A défaut de convention entre les parties, l'arrêté et le plan indicatifs des travaux et des parcelles à exproprier, ainsi que les pièces de l'instruction administrative, seront déposés au greffe du tribunal de la situation des biens, où les parties intéressées pourront en prendre communication, sans frais, jusqu'au règlement définitif de l'indemnité.

2. Information de ce dépôt sera donnée aux propriétaires et usufruitiers, par exploit contenant assignation à jour fixe, aux fins de voir procéder au règlement des indemnités et ordonner l'envoi en possession.

Le délai de l'assignation sera de quinzaine.

Copie de l'exploit sera, dans la huitaine au plus tard, affichée à la principale porte de l'église et de la maison communale du lieu de la situation des biens. Une autre copie sera, en outre, dans le même délai, remise au bourgmestre de la commune.

Un extrait de l'exploit contenant les noms des parties

et l'indication sommaire des biens, sera inséré dans l'un des journaux de l'arrondissement et de la province, s'il y en a.

En cas d'absolue nécessité, le délai de l'assignation pourra être abrégé par ordonnance du président rendue sur requête.

3. La cause sera appelée à l'audience indiquée par l'ajournement. Si la partie assignée a constitué ou constitue avoué, il sera procédé, toute affaire cessante, comme il sera dit à l'article suivant; s'il n'y a pas constitution d'avoué, le défaillant sera réassigné par un huissier, commis, au jour fixé par le tribunal, sans qu'il soit besoin de lever le jugement. Le délai pour la comparution ne pourra dépasser la quinzaine.

4. A l'audience indiquée par l'article précédent, le tribunal jugera si les formalités prescrites par la loi, pour parvenir à l'expropriation, ont été remplies. Si le défendeur comparait, il sera entendu au préalable et sera tenu de proposer en même temps, à peine de déchéance, toutes les exceptions qu'il croirait pouvoir opposer. Le tribunal statuera sur le tout par un seul jugement, séance tenante, ou au plus tard à l'audience suivante.

5. Si le tribunal décide que l'action n'a pas été régulièrement intentée, que les formes prescrites par la loi n'ont pas été observées, ou bien que le plan des travaux n'est pas applicable à la propriété dont l'expropriation est poursuivie, il déclarera qu'il n'y a pas lieu de procéder ultérieurement.

6. L'appel de ce jugement, comme de celui qui aura décidé qu'il y a lieu de passer outre au règlement de l'indemnité, sera interjeté dans la quinzaine de sa prononciation.

L'appel contiendra assignation à comparaître dans la huitaine. Ainsi que les griefs contre le jugement, le tout à peine de nullité; aucuns griefs autres que ceux énoncés dans l'acte d'appel ne pourront être discutés à l'audience ni par écrit.

Il sera statué sur l'appel, sans remise, au jour fixé par ordonnance du président rendue sur requête.

7. Si le tribunal décide que les formes prescrites par la loi ont été observées, et qu'il n'ait pas été produit de documents propres à déterminer le montant de l'indemnité, il déclarera, par le même jugement, qu'il sera procédé, dans le plus bref délai, à la visite et à l'évaluation des terrains ou édifices par trois experts qui seront désignés sur-le-champ et de commun accord par les parties, sinon nommés d'office. Il commettra un des juges qui se rendra avec eux et le greffier sur les lieux aux jour, heure et lieu qui seront indiqués par le même jugement.

8. La prononciation de ce jugement vaudra signification tant à avoué qu'à partie; dans les trois jours de cette prononciation, le greffier sera tenu de délivrer au poursuivant un extrait du jugement, contenant les conclusions, les motifs et le dispositif, sans qu'il soit besoin d'enregistrement préalable.

Dans les trois jours suivants, cet extrait sera signifié aux experts, avec sommation de se rendre sur les lieux aux jour, heure et lieu indiqués par le jugement.

9. Les experts prêteront serment sur les lieux contentieux, en mains du juge-commissaire, qui remplacera ceux qui feraient défaut ou contre lesquels il admettrait des causes de récusation. Les parties lui remettront les documents qu'elles croiront utiles à l'appréciation de l'indemnité; il pourra au surplus s'entourer de tous les

renseignements propres à éclairer les experts, et même, soit d'office, soit à la demande de l'une ou de l'autre des parties, procéder à une information. Dans ce cas, les personnes qu'il trouvera convenable d'entendre, seront interrogées en présence des experts et des parties.

Il sera dressé procès-verbal par le juge-commissaire; il y sera fait mention du résultat des déclarations des personnes qui auront concouru à l'information, ainsi que du jour où il fera son rapport à l'audience. L'avis des experts y sera annexé, et le tout sera déposé au greffe, à l'inspection des parties, sans frais.

Le rapport des experts ne liera pas le tribunal et ne vaudra que comme renseignement.

10. Les formalités prescrites par le Code de procédure, pour le rapport des experts et les enquêtes ne sont pas applicables aux opérations et informations dont il s'agit en l'article qui précède.

11. La cause sera appelée à l'audience, sur le rapport du juge-commissaire, au jour indiqué dans son procès-verbal, et sur avenir s'il y a avoué constitué, sans qu'il soit besoin de faire signifier au préalable le procès-verbal non plus que l'avis des experts. Les parties seront entendues, et le jugement qui déterminera l'indemnité sera prononcé dans les dix jours après les plaidoiries.

12. En vertu de ce jugement, et sans qu'il soit besoin de le faire signifier au préalable, le montant de l'indemnité adjugée sera déposé dans la caisse des consignations; et, sur le vu de la signification faite à avoué ou à partie, du certificat de dépôt, l'administration ou le concessionnaire sera envoyé en possession par ordonnance du président rendue sur requête. Cette ordonnance du président sera exécutoire provisoirement, nonobstant opposition, appel et sans caution.

13. Les parties assignées, non domiciliées dans le lieu où siége le tribunal, seront tenues d'y faire élection de domicile; à défaut de cette élection, toutes significations, même celles du jugement définitif, ainsi que d'offres réelles et d'appel seront valablement faites au greffe.

14. Les délais fixés par la présente pour les ajournements, ou autres actes de procédure, sont applicables aux étrangers comme aux regnicoles.

15. L'instruction sera réputée contradictoire à l'égard des parties qui n'auraient pas constitué avoué sur les assignations dont il s'agit aux art. 2 et 3, ou qui, après avoir constitué avoué, ne se trouveraient pas représentées aux audiences ou actes de procédure ultérieurs.

16. Tout incident non prévu par les dispositions qui précèdent sera jugé, sans désemparer, ou au plus tard à l'audience qui suivra les plaidoiries.

17. Les jugements qui interviendront dans l'instruction de la procédure, telle qu'elle est réglée par les articles précédents, ne seront rendus qu'après avoir entendu le ministère public; ils seront exécutoires provisoirement, nonobstant opposition, appel et sans caution.

La Cour d'appel ne pourra en aucun cas accorder des défenses tendant à arrêter directement ou indirectement l'exécution de ces jugements.

18. Si le jugement qui a fixé l'indemnité est réformé et que l'arrêt en ait augmenté le chiffre, l'administration ou le cessionnaire sera tenu de consigner le supplément d'indemnité dans la huitaine de la signification de l'arrêt; sinon le propriétaire pourra, en vertu du même arrêt, faire suspendre les travaux.

19. Dans le cas où il y aurait des tiers intéressés à titre de bail, d'antichrèse, d'usage ou d'habitation, le pro-

Digitized by Google

priétaire sera tenu de les appeler avant la fixation de l'indemnité, pour concourir, s'ils le trouvent bon, en ce qui les concerne, aux opérations des évaluations; sinon il restera seul chargé envers eux des indemnités que ces derniers pourraient réclamer. Les indemnités des tiers intéressés, ainsi appelés ou intervenant, seront réglées en la même forme que celles dues aux propriétaires.

20. Le jugement par lequel il a été décidé que les formalités prescrites par la loi, pour constater l'utilité publique, ont été remplies, sera immédiatement transcrit au bureau de la conservation des hypothèques. Un extrait contenant la date du jugement et de la transcription, les noms des parties, la désignation de la nature et de la situation des biens dont la dépossession est poursuivie, sera et restera affiché dans l'auditoire du tribunal jusqu'au règlement de l'indemnité.

Dans la quinzaine de la date de l'affiche les priviléges et les hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales, antérieurs au jugement, seront inscrits.

L'immeuble sera affranchi de tous priviléges et hypothèques, de quelque nature qu'ils soient, non inscrits dans ce délai ou antérieurement, sans préjudice du recours contre les maris, tuteurs ou autres administrateurs qui auraient dû requérir les inscriptions.

21. Les actions en résolution, en revendication, ou toutes autres actions réelles, ne pourront arrêter l'expropriation ni en empêcher l'effet. Le droit des réclamants sera transporté sur le prix, et l'immeuble en demeurera affranchi.

22. Sur le vu du jugement et du certificat délivré après le délai fixé en l'art. 20, constatant que l'immeuble exproprié est libre d'hypothèques, le préposé à la caisse



des consignations sera tenu de remettre aux ayants droit le montant de l'indemnité adjugée, s'il n'existe aucune saisie-arrêt ou oppositiou sur les deniers consignés.

A défaut de produire ce certificat ou de rapporter mainlevée des saisies-arrêts ou oppositions, le préposé à la caisse des consignations ne pourra vider ses mains que sur ordonnance de justice. Il en sera de même dans le cas où les droits du propriétaire et de l'usufruitier ne se trouveraient pas réglés par le jugement qui a ordonné la consignation.

Le créancier qui, par le résultat d'un ordre ouvert pour la distribution de l'indemnité, n'obtiendrait pas collocation utile pour la totalité de sa créance, ne pourra, pour cause du morcellement de son hypothèque, ou de la division de son capital, exiger le remboursement du surplus de sa créance, si elle n'est d'ailleurs exigible en vertu de son titre, ou pour tout autre motif.

25. Si les terrains acquis pour travaux d'utilité publique ne reçoivent pas cette destination, un avis publié de la manière indiquée en l'article 6 titre II de la loi du 8 mars 1810, fait connaître les terrains que l'administration est dans le cas de revendre. Dans les trois mois de cette publication, les anciens propriétaires qui veulent réacquérir la propriété desdits terrains sont tenus de le déclarer, à peine de déchéance.

A défaut par l'administration de publier cet avis, les anciens propriétaires, ou les ayants droit, peuvent demander la remise desdits terrains; et cette remise sera ordonnée en justice sur la déclaration de l'administration qu'ils ne sont plus destinés à servir aux travaux pour lesquels ils avaient été acquis.

Le prix des terrains à rétrocéder sera fixé par le tribunal de la situation, si mieux n'aime le propriétaire

restituer le montant de l'indemnité qu'il a reçue. La fixation judiciaire du prix ne pourra, en aucun cas, excéder le montant de l'indemnité.

24. L'enregistrement de tous actes, jugements et arrêts relatifs au règlement de l'indemnité, à l'envoi en possession, à la consignation et au payement, à l'ordre à ouvrir, au report de l'hypothèque sur des fonds autres que ceux cédés ou expropriés, ou à la rétrocession, aura lieu *gratis*.

25. La présente loi n'est pas applicable aux demandes en expropriation formées antérieurement à sa promulgation.

Néanmoins, il sera libre au poursuivant de renoncer à sa demande et d'en intenter une nouvelle, à la charge de supporter les frais de la renonciation.

26. Les titres III et IV de la loi du 8 mars 1810 sont abrogés. Les dispositions de la loi du 16 septembre 1807, ou de toutes autres lois, qui se trouveraient contraires à la présente, sont rapportées.

FENÊTRES ou OUVERTURES dans le mur mitoyen, et sur l'héritage clos ou non clos du voisin. (*Voyez* VUES SUR LES PROPRIÉTÉS D'AUTRUI.)

FERMAGE. A l'avenir, les fermages des propriétés rurales seront acquis aux adjudicataires, proportionnellement et à compter du jour de l'adjudication, ainsi qu'il a été pratiqué pour les loyers des maisons et rentes, sans égard à une disposition contraire de l'instruction du 3 juillet 1791, qui défère aux adjudicataires les fermages en proportion du progrès des coupes ou perception des fruits, à quelques époques que soient fixés les termes des payements déterminés par les baux. (Décret du 5 floréal an III.)

Les fermages échus portent intérêts du jour de la de-

mande ou de la convention spéciale, pourvu que, dans l'une ou l'autre, il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière. (C. civ., 1154 et 1155.)

La contrainte par corps ne peut être ordonnée pour le payement des fermages des biens ruraux, si elle n'a pas été formellement stipulée dans l'acte du bail. (*Ibid.*, 2062.)

Le fermage des immeubles est privilégié. (*Voyez* Immeuble, Ferme, Fermiers.)

FERME, domaine de campagne, métairie ou héritage, consistant en terres, prés, vignes, bois, dont le propriétaire abandonne la jouissance au fermier, pour un certain temps et pour un certain prix. On appelle aussi *ferme*, la location même du domaine. Quelquefois, par ce terme, on entend l'enclos du bâtiment destiné pour le logement du fermier. On appelle encore *ferme* le domaine lui-même. (*Voyez* Bail, Fermiers.)

FERMIERS, ceux qui prennent à ferme des terres pour en jouir, en payant annuellement au propriétaire un certain prix convenu, sont tenus d'engranger dans les lieux à ce destinés par le bail. (C. civ., art. 1767.)

Le fermier, troublé dans sa jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, a droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à ferme, pourvu que le trouble ou l'empêchement ait été dénoncé au propriétaire. (*Ibid.*, 1726.)

Le fermier qui a un bail authentique, ou dont la date est certaine, ne peut être expulsé par le nouveau propriétaire, à moins que le bailleur ne se soit réservé ce droit par le contrat du bail. Dans le cas de cette réserve, et s'il n'a rien été stipulé sur les dommages et intérêts, l'indemnité que le bailleur doit payer au fermier est du tiers du prix du bail, pour



tout le temps qui reste à courir. Le fermier ne peut être expulsé qu'il ne soit payé de ces dommages et intérêts par le bailleur, où, à son défaut, par le nouvel acquéreur. L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le fermier, est tenu de l'avertir au moins un an à l'avance. (C. civ., art. 1743 à 1749.)

Le fermier qui ne garnit pas sa ferme de bestiaux et ustensiles nécessaires, qui abandonne sa culture, qui ne cultive pas en bon père de famille, qui emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle est destinée, ou en général qui n'exécute pas les clauses de son bail, s'expose à voir résilier son bail sur la demande du bailleur. Dans ce cas, le fermier est tenu des dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail. (*Ibid.*, 1766.)

Le fermier ne peut obtenir de remise, lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils ont été séparés de la terre, à moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature; auquel cas le propriétaire doit supporter sa part de la perte, pourvu que le preneur ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte. Le fermier ne peut également demander une remise, lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé. (*Ibid.*, 1771.)

Le fermier peut être chargé des cas fortuits, par une stipulation expresse de son bail. Cette stipulation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que la grêle, feu du ciel, gelée ou coulure. Elle ne s'entend point des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre, ou une inondation, auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet, à moins que le preneur n'ait été chargé de tous les cas fortuits prévus ou imprévus. (*Ibid.*, 1773.)

Le fermier ne peut jamais prescrire la chose du propriétaire, par quelque laps de temps que ce soit, à moins que le titre de sa possession ne se trouve interverti, soit par une cause venant d'un tiers, soit par la contradiction qu'il a opposée au droit du propriétaire. Ceux à qui les fermiers ont transmis la chose par un titre translatif de propriété, peuvent la prescrire. (*Ibid.*, 2236 à 2239). *Voyez* Prescription.

Le fermier n'est pas contraignable par corps, pour le payement des fermages des biens ruraux, si la contrainte n'a été stipulée formellement dans l'acte de bail.

La contrainte par corps peut avoir lieu contre les fermiers partiaires, faute par eux de représenter à la fin du bail le cheptel de bétail, les semences et les instruments aratoires qui leur ont été confiés, à moins qu'ils ne justifient que le déficit de ces objets ne procède point de leur fait. (*Ibid.*, 2062.)

Le fermier ou preneur d'un bien rural, est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur ses fonds. Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé, en cas d'assignation, suivant la distance des lieux. (*Ibid.*, 1768.)

Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante; et réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages, et pour les récoltes restant à faire. Dans l'un et l'autre cas, on doit se conformer à l'usage des lieux. Le fermier sortant doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance; quand même il ne les aurait pas

reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation. (C. civ., art. 1777 *et* 1778.)

Le fermier à partage de fruit ne peut ni sous-louer, ni céder, si la faculté ne lui en a pas été expressément accordée par le bail. En cas de contravention, le propriétaire a droit de rentrer en jouissance, et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail. (*Ibid.*, 1764.) *Voyez* les différents articles Bail.

Tous fermiers ou locataires seront tenus de payer, à l'acquit des propriétaires ou usufruitiers, la contribution foncière, pour les biens qu'ils auront pris à ferme ou à loyer; et les propriétaires ou usufruitiers, de recevoir le montant des quittances de cette contribution pour comptant sur le prix des fermages ou loyers, à moins que le fermier ou locataire n'en soit chargé par son bail. (Art. 147 de la loi du 3 frimaire an VII.)

Les fermiers d'un même canton ne peuvent se coaliser pour faire baisser ou fixer à vil prix la journée des ouvriers ou les gages des domestiques. (*Voyez* Coalition.)

FEUX. Toutes personnes qui allument des feux dans les champs, plus près que cinquante toises des maisons, bois, bruyères, vergers, haies, meules de grains, de paille ou de foin, sont condamnées à une amende égale à la valeur de douze journées de travail, et tenues de payer en outre le dommage que le feu aurait occasionné. Les délinquants peuvent de plus, suivant les circonstances, être condamnés à la détention par voie correctionnelle. (Lois des 28 septembre et 6 octobre 1791.)

Modèle de procès-verbal pour Feu allumé dans les champs, près d'un Bois ou d'une Meule de grains.

L'an..... le..... vers..... heures du..... je soussigné.... garde champêtre de la commune de..... y demeurant, reçu et assermenté, faisant ma ronde ordinaire et passant près la ferme de, *ou* passant par le chemin qui conduit de..... à..... j'ai aperçu des petits garçons, *ou* des petites filles, qui gardaient leurs vaches et avaient allumé du feu, auprès duquel ils étaient occupés à se chauffer et à jouer, lequel feu était entretenu avec du bois coupé dans le bois voisin, *ou* enlevé à une haie voisine appartenant à..... Et attendu que le feu était allumé plus près que de..... mètres (ou..... toises) du bois voisin, *ou* d'une meule de grains, *ou* de foin ou de paille, sise sur le bord du chemin, et appartenant à..... demeurant à..... j'ai à l'instant sommé les enfants, que j'ai reconnus pour ceux de..... demeurant à..... d'éteindre le feu, sans quoi ils feraient condamner leur père à l'amende. Ces enfants ont fait semblant d'obéir; mais deux heures après, étant retourné sur le même lieu, je les ai trouvés continuant à faire le même feu; de quoi j'ai dressé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de raison.

Fait de retour à notre demeure, les jour, mois et an avant dits. (*Signature*).

FOINS TERRÉS OU VASÉS. La plupart des maladies épizootiques qui ont dépeuplé les campagnes de bestiaux, se sont montrées après des inondations qui avaient altéré les fourrages; les maladies charbonneuses ne reconnaissent presque jamais d'autre cause. Les foins vasés ou

terrés portent en eux le principe d'un grand nombre de maladies putrides, et il faut les proscrire entièrement de la nourriture des bestiaux. Les foins qui ont été mouillés, sans être terrés, ne sont pas moins nuisibles; en les mêlant avec des aliments de bonne qualité, on diminue le danger, mais on ne l'annule pas.

Lorsqu'on est réduit à la nécessité absolue de faire consommer des fourrages viciés, la meilleure pratique est de les secouer d'abord hors de l'écurie, de l'étable ou de la bergerie, que cette opération remplirait d'une poussière épaisse, nuisible aux animaux; on les plonge ensuite dans l'eau salée avant de les mettre dans les râteliers. Pendant tout le temps que les animaux sont à l'usage des fourrages altérés, il faut mêler de temps à autre, dans leur boisson, du vinaigre ou de l'acide vitriolique.

Plutôt que d'employer des fourrages vasés ou moisis, il vaut mieux diminuer momentanément le nombre de ses animaux. Les sacrifices qu'on fera dans cette circonstance n'ont aucune proportion avec les risques auxquels on s'expose par des motifs d'économie mal entendue. (Instruction du ministre de l'intérieur sur les effets des inondations.) *Voyez* ÉPIZOOTIE.

FOIRES ET MARCHÉS. Les époques de l'ouverture des foires sont fixées par les administrations provinciales. En cas de contravention, ceux qui les composent seront poursuivis pour être punis des peines portées contre les rassemblements prohibés. La tenue des marchés ou étalages particuliers de comestibles ou autres objets est réglée par l'autorité municipale : les contrevenants peuvent être punis d'une amende jusqu'à la valeur de trois journées de travail, ou d'un emprisonnement qui n'excède pas trois jours. (Loi du 25 fructidor an VI).

FORGES, FOURS ET FOURNEAUX. Les mêmes précautions que pour les cheminées et âtres, (*voyez* CHEMINÉES,) sont prescrites par l'article 674 du Code civil, pour l'établissement des forges, fours et fourneaux auprès d'un mur de séparation, mitoyen ou non.

D'après plusieurs coutumes le contre-mur doit avoir un pied d'épaisseur, et il faut de plus qu'il soit éloigné du mur de 6 pouces. Cet espace vide, qu'on nomme *tour du chat*, ne doit être fermé, ni par les extrémités, ni par le haut, afin que l'air, passant librement, garantisse le mur des atteintes de la chaleur.

On n'a pas coutume d'exiger ces précautions pour le fourneau potager d'une cuisine ordinaire; elles regardent les fourneaux des traiteurs, restaurateurs et des manufacturiers, comme brasseurs, teinturiers, chapeliers, etc.

Quant aux tuyaux des forges, fours et fourneaux, ils doivent être isolés, de manière qu'il y ait un espace vide entre chaque tuyau et le mur près duquel il s'élève.

FOSSES D'AISANCES. Celui qui fait creuser une fosse d'aisance près d'un mur, mitoyen ou non, est obligé à laisser la distance prescrite par les règlements et usages particuliers, ou à faire les ouvrages prescrits par les mêmes règlements et usages, pour éviter de nuire au voisin. (C. c., art. 674.)

On doit prendre, pour les fosses d'aisances qui sont placées près de l'héritage d'un voisin, les mêmes précautions que pour les puits. (*Voyez* PUITS.)

Il est de même nécessaire de faire un contre-mur pour garantir du contact des matières le mur de séparation, soit qu'on en ait la mitoyenneté, soit qu'il appartienne exclusivement au voisin.

Il est même prudent, lorsque l'on construit une fosse d'aisances près d'un mur de séparation dont on est seul propriétaire, de prendre les mêmes précautions, de peur d'être obligé de faire de nouveaux travaux, qui alors seraient plus dispendieux, s'il plaisait plus tard au voisin d'acquérir la mitoyenneté de ce mur.

Au surplus, quelques précautions qu'on ait prises, on n'en est pas moins responsable des dommages que la fosse, en se détériorant, pourrait causer aux bâtiments du voisin.

Lorsqu'une fosse d'aisances est ouverte sur un héritage, à la proximité d'un puits placé sur l'héritage voisin, on doit placer entre les deux quatre pieds de maçonnerie.

Celui qui, soit pour établir une fosse d'aisances plus spacieuse dans un autre endroit, soit pour toute autre raison, abandonne des latrines qui existaient, doit d'abord les faire vider, et faire enlever les terres, sables et matériaux infectés qui s'y trouvent; c'est seulement après cette opération, qu'il est permis de combler la fosse.

Le curement des fosses d'aisances est à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire. (C. civ., art. 1756.)

Pour les précautions à prendre contre le méphitisme des fosses d'aisances, *voyez* Puits.

Les vidanges des fosses d'aisances ne peuvent servir d'engrais qu'après avoir reposé un certain temps à l'air. (*Voyez* Engrais.)

FOSSÉS MITOYENS. Tous fossés entre deux héritages sont présumés mitoyens, s'il n'y a titre ou marque du contraire. (C. civ., art. 666.)

Si au delà du fossé il avait été laissé une portion quelconque de terrain appartenant au même propriétaire, il n'y aurait pas présomption de mitoyenneté.

Il en est de même si le fossé se trouve border un chemin public; il fait nécessairement partie de la propriété à laquelle il sert de clôture.

Il y a marque de non mitoyenneté, lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé. (C. civ., art. 667.)

Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve. (*Ibid.*, article 668.)

Le propriétaire qui veut s'enclore par un fossé ne peut pas obliger son voisin à y contribuer, comme il ne peut pas être forcé non plus à en céder la mitoyenneté. Il doit laisser un pied de large de son propre terrain du côté du voisin, pour la conservation de la ligne de séparation; du reste il est libre de combler son fossé quand il lui plaît.

Le fossé mitoyen doit être entretenu à frais communs. (*Ibid.*, art. 669).

L'un des propriétaires peut donc forcer l'autre à faire avec lui des réparations dont a besoin le fossé mitoyen. Celui qui s'y refuse peut se délivrer de cette obligation en délaissant, tant son droit de jouir du fossé que le terrain qu'il a fourni pour l'établir.

Ceux qui comblent des fossés en tout ou en partie sont justiciables d'un emprisonnement au moins d'un mois et au plus d'une année, et d'une amende égale aux restitutions et dommages-intérêts, lesquels ne pourront dans aucun cas être au-dessous de 50 francs. (Code pénal, art. 456.)

Digitized by Google

Modèle de procès-verbal dressé par un garde champêtre à l'occasion d'un fossé comblé.

Ce jourd'hui.... mois de.... an.... heures du..... je soussigné...., garde champêtre de la commune de...., y demeurant, reçu et assermenté, certifie que passant par..... je me suis aperçu que le fossé qu'avait fait creuser D..... pour supprimer le chemin indûment établi à travers sa pièce de terre nommée...., était fraîchement rabattu et comblé ; après avoir fait les recherches nécessaires pour découvrir les auteurs de cette voie de fait, il m'a été dit que..... en était l'auteur, et qu'il venait de prendre le cheminqui conduit à.... ; j'ai aussitôt couru après lui, et l'ayant rejoint, je lui ai demandé pourquoi il venait de combler le fossé en question ; à quoi il m'a répondu.........

(*Ou bien*) passant par...., j'ai trouvé...., demeurant à....., occupé à combler le fossé que D..... avait fait creuser le long d'une pièce de terre ensemencée en blé, pour le défendre du passage des voitures et gens de pied ; et lui ayant demandé pourquoi il s'était permis cette voie de fait, il m'a répondu (*écrire la réponse.*) De tout quoi j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de raison.

Fait de retour en notre demeure, audit..., les jour, mois et an avant dits.

(*Signature.*)

FRUITS ET RÉCOLTES. Ils ne peuvent être vendus publiquement et par enchères qu'en présence et par le ministère d'officiers publics ayant qualité pour y procéder. (Loi du 22 pluviôse an VII.)

Comment sont punis les vols de fruits et productions

de la terre servant à la nourriture des hommes. (*Voyez* MARAUDEURS, RÉCOLTES.)

Les fruits et légumes gâtés et corrompus ne peuvent être exposés en vente, sous peine d'amende et de confiscation.

Partage de fruits. (*Voyez* BAUX A PARTAGE.)

Les fruits des arbres non encore recueillis sont immeubles de leur nature. Les fruits détachés sont meubles. (C. civ., art. 520 et 521.)

Les fruits naturels de la terre appartiennent au propriétaire par droit d'accession. Les fruits produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par des tiers (*Ibid.*, 547 et 548).

Les fruits naturels et industriels, pendants par branches ou par racines, au moment où l'usufruit est ouvert, appartiennent à l'usufruitier. Ceux qui sont dans le même état au moment où finit l'usufruit, appartiennent au propriétaire, sans récompense, de part ni d'autre, des labours et semences; mais aussi sans préjudice de la portion des fruits qui pourrait être acquise au colon partiaire, s'il en existait au commencement où à la cession de l'usufruit. (*Voyez* USUFRUITIER.)

Modèle de rapport dressé par un garde champêtre, à raison d'un vol de fruits.

Cejourd'hui... mois de.... an... heures du.... je soussigné.... garde champêtre de la commune de.... y demeurant, certifie avoir aperçu un particulier vêtu de...., lequel étant entré dans la vigne qui borde le chemin, et appartient à...., se mit à y prendre des raisins, etc. M'étant aussitôt avancé vers lui, le particulier a pris la

fuite; mais étant parvenu à l'atteindre, je l'ai sommé de déclarer ses nom, profession et demeure, ce qu'il a refusé.

(*Ou bien*) Ce particulier m'a dit se nommer.... demeurant à..... L'ayant pareillement sommé de me suivre à l'instant chez le juge de paix du canton, il m'a prié de l'en dispenser, offrant de consigner en mes mains la somme de.... pour cautionnement des indemnités et amendes qu'il pouvait avoir encourues. A quoi obtempérant, je l'ai laissé aller en liberté, après qu'il m'a eu consigné la somme de...., que j'ai de fait reçue pour la rapporter aussitôt au greffe du tribunal.

(*Ou bien*) Je l'ai sommé de me déclarer à l'instant ses nom, qualité et domicile, ce qu'il a refusé; l'ayant pareillement sommé de me suivre à l'instant chez le juge de paix du canton, et ce particulier ayant pareillement refusé, et même tenté de s'évader de force, je me suis saisi de son chapeau (*ou de tel autre de ses vêtements*) pour le déposer au greffe du tribunal de police, par forme de nantissement de l'amende par lui encourue.

Et j'ai dressé de ce que dessus le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de raison.

Fait de retour en notre demeure, audit.... les jour, mois et an avant dits.

(*Signature*).

FUMIERS. Peines contre ceux qui les déroberaient. (*Voyez* ENGRAIS.)

Le fumier du cheptel donné au fermier n'est point compris dans ses profits personnels; il appartient à la métairie, et doit être employé uniquement à son exploitation. (*Voyez* BAUX A CHEPTEL.)

Modèle d'un procès-verbal dressé par un garde champêtre pour vol de fumier dans un champ.

Cejourd'hui.... mois de.... an.... heures du...., je soussigné, garde champêtre de la commune de..., reçu et assermenté, certifie que, passant à travers une pièce de terre actuellement en jachères, nommée...., appartenant à B...., j'ai aperçu A...., demeurant à... qui prenait du fumier déposé dans cette pièce de terre, et en chargeait sa hotte (*ou*) un âne (*ou*) un cheval. M'étant approché de lui, il a pris aussitôt la fuite; (*ou bien*) et lui ayant demandé pourquoi il prenait ainsi ce fumier qui ne lui appartenait pas, il m'a répondu, etc. (*écrire la réponse*).... De tout quoi j'ai dressé le présent procès-verbal les jour, mois et an avant dits.

(*Signature.*)

GARANTIE DE LA CHOSE VENDUE. On la distingue en garantie conventionnelle, courte et longue garantie. La garantie que le vendeur doit à l'acquéreur a deux objets: le premier est la possession paisible de la chose vendue; le second, les défauts cachés de cette chose, ou les vices rédhibitoires. (C. civ., art. 1625.) Le vendeur est tenu de la garantie, à raison des défauts de la chose vendue, qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus. Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents, et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même; il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie. L'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire

restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts. Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur : s'il les ignorait, il n'est tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente. Si la chose qui avait des vices a péri par faute de sa mauvaise qualité, la perte est pour le vendeur, qui sera tenu envers l'acheteur à la restitution du prix et aux autres dédommagements précédemment expliqués; mais la perte arrivée par cas fortuit sera pour le compte de l'acheteur. (*Ibid.*, art. 1641 à 1648). *Voyez* CAS RÉDHIBITOIRES, PERTES.

GARDES CHAMPÊTRES. L'établissement des gardes champêtres a été ordonné par la loi des 28 septembre — 6 octobre 1791.

La loi du 20 messidor an III porte qu'il y en aura au moins un dans chaque commune.

Celle du 25 fructidor an IX a ordonné que les gardes champêtres seraient pris parmi les vétérans et autres anciens militaires de chaque arrondissement.

Le droit de nommer les gardes champêtres, et de les révoquer ou suspendre, appartient aujourd'hui, d'après l'art. 129 de la loi communale du 30 mars 1836, aux gouverneurs des provinces, qui sont tenus de les choisir sur une liste double de candidats, présentés par le conseil communal. Ce même conseil a aussi le droit de les révoquer ou de les suspendre, en se conformant à l'article précité.

Ils sont payés sur les revenus municipaux des communes. (Loi du 11 frimaire an VII.)

Si ces revenus étaient insuffisants, le décret du 23 fruc-

tidor an XIII permet d'y subvenir, soit par une cotisation volontaire, soit par une répartition sur les propriétaires ou les exploitants des fonds non enclos au centime le franc de la contribution foncière de chacun d'eux. Cette imposition est soumise aux mêmes règles que les impositions communales extraordinaires. (Instruction du ministre de l'intérieur, du 29 avril 1811.)

Tout propriétaire a le droit d'en avoir un pour la conservation de ses propriétés, mais il doit le faire agréer par l'autorité qui est aujourd'hui le commissaire de l'arrondissement (loi du 3 brumaire an IV, et circulaire du ministre de l'intérieur du 11 septembre 1835); mais il n'en est pas moins tenu de contribuer au traitement du garde de la commune. (Loi du 20 messidor an III.)

Les fermiers ont comme les locataires le droit de nommer un garde particulier, pour leurs récoltes. (Cour de cassation, 27 brumaire an XI.)

L'objet de l'institution des gardes champêtres est la conservation des récoltes, fruits de la terre, et propriétés rurales de toutes espèces. Ils sont chargés de rechercher tous les délits qui portent atteinte aux propriétés rurales; de dresser des procès-verbaux indicatifs de leur nature et de leurs circonstances, du temps et du lieu où ils ont été commis, des preuves et indices qui existent sur les prévenus; de suivre les objets dans les lieux où ils ont été transportés, et de les mettre en séquestre, sans pouvoir néanmoins s'introduire dans les maisons, ateliers, bâtiments et cours adjacentes, si ce n'est en présence, soit du bourgmestre ou de l'échevin, soit d'un commissaire de police (à l'égard desquels l'arrêté du 4 nivôse an V prononce pour refus la peine de destitution); d'arrêter et conduire devant le juge de paix tout individu surpris en flagrant délit, en se faisant donner

à cet effet main forte par la commune du lieu, qui ne peut la refuser. (Code d'instruction criminelle, art. 16 et suiv.)

Les procès-verbaux des gardes champêtres doivent être affirmés dans les vingt-quatre heures; ils font foi en justice pour tous les délits mentionnés dans la loi sur la police rurale, sauf la preuve du contraire. Cette affirmation se fait devant les juges de paix, leurs suppléants, les bourgmestres ou échevins. Quand les délits ont été commis dans les lieux de la résidence du juge de paix ou de ses suppléants, il faut constater leur absence, pour s'adresser au bourgmestre de la commune. La parenté du garde avec le fonctionnaire qui a reçu l'affirmation, n'annule point le procès-verbal; seulement les gardes doivent s'adresser de préférence aux fonctionnaires non parents, quand leur surveillance n'est pas interrompue parce choix. (Lois des 28 septembre et 6 octobre 1791, et du 28 floréal an x; et décision du grand-juge, relatée dans une circulaire de l'administration forestière du 27 floréal an xi.)

Les délits commis par les gardes champêtres dans l'exercice de leurs fonctions, sont poursuivis immédiatement par le procureur du roi, sous la surveillance duquel ils sont placés, et auquel leurs négligences, abus et malversations doivent être dénoncés par tout fonctionnaire public et agent du Gouvernement. (C. pénal, art. 462).

Dans l'exercice de leurs fonctions, les gardes champêtres peuvent porter les armes jugées nécessaires par le gouverneur. Ils ont sur bras une plaque de métal ou d'étoffe, où sont inscrits ces mots: *La loi,* le nom de la commune et celui du garde. (Loi du 20 messidor an III.)

Les gardes champêtres sont personnellement et solidairement responsables des dommages résultant, pour les propriétaires ou fermiers, des délits ruraux qui n'ont pas été constatés, ou à l'égard desquels il n'y a pas eu de poursuite, faute par eux d'avoir affirmé leurs procès-verbaux et de les avoir remis, dans les délais fixés par la loi, aux échevins ou autres fonctionnaires chargés des poursuites.

Nous donnons, aux différents articles qui en font le sujet, les modèles de procès-verbaux qui peuvent être rédigés par les gardes champêtres ou particuliers dans les diverses circonstances de contraventions prévues par les lois. (*Voyez* Bestiaux, Champs, Chiens, Chasse, Fossés, Fumiers, Fruits, Raies de terre, etc., etc.)

Modèle d'affirmation d'un procès-verbal ou rapport d'un garde champêtre.

Cejourd'hui..., heures du matin ou de relevée, s'est présenté par-devant nous, juge de paix, ou suppléant du juge de paix du canton de...., lequel nous a affirmé la vérité du rapport ci-dessus, et nous en a requis acte, ce que nous lui avons octroyé, conformément à la loi.

Fait à...., lesdits jour et an.

GARDES FORESTIERS. Les objets principaux de leur surveillance sont les entreprises qui peuvent porter atteinte à l'intégralité du sol forestier, comme les aliénations en contravention aux lois, les usurpations, les défrichements non autorisés dans les forêts de l'Etat et tous autres bois, même des particuliers et quels que soient les propriétaires, les coupes de futaie, sans déclaration, dans les bois des particuliers, et les coupes non

autorisées dans les bois communaux et d'établissements publics; l'introduction des bestiaux dans les forêts par des personnes non usagères, et le pâturage dans les endroits non déclarés défensables; la dépaissance des chèvres, brebis et moutons, même dans les bois des particuliers; le ramas du bois sec avec des instruments défendus; les enlèvements en délit de bois, de plants, de fruits, de terre et sable, d'herbes, de feuilles mortes et autres, et de tous produits forestiers; les dommages causés aux arbres, les incendies; la fabrication du charbon et des cendres; le feu allumé dans les forêts, landes et bruyères et à des distances prohibées; la construction de maisons, usines et ateliers dans les forêts, et à des distances prohibées; le commerce de bois par des préposés forestiers et autres personnes à qui la loi le défend; l'établissement près des forêts, d'ouvriers qui emploient le bois; enfin, tous les délits qui peuvent se commettre dans les bois nationaux, communaux et d'établissements publics, et tous les bois possédés par indivis avec le Gouvernement, ou dans lesquels il a des droits; l'exercice de la chasse et le port d'armes dans les forêts, sans permission; la défense de prendre des aires d'oiseaux, de tirer sur les cerfs et biches; l'exécution sévère des lois, arrêtés et règlements sur la chasse; l'exercice de la pêche dans les étangs, ruisseaux et rivières qui se trouvent dans les forêts, et sur les rivières navigables; l'emploi des filets, engins, appâts, et tous autres moyens prohibés; l'exercice de la pêche aux jours et heures défendus; l'inhibition de jeter des immondices dans les rivières et étangs, et toutes les dispositions conservatrices de la pêche.

La loi du 9 floréal an XI porte que les gardes des bois des particuliers ne pourront exercer leurs fonctions

qu'après avoir été agréés par le conservateur, et avoir prêté serment devant le tribunal de première instance. En cas de refus par le conservateur d'agréer lesdits gardes, celui qui les aura présentés pourra se pourvoir devant le gouverneur, qui statuera.

Le propriétaire de bois, qui les fait garder à ses frais par un ou plusieurs gardes légalement nommés, n'est point tenu de contribuer au traitement des gardes de la commune. (Décision du ministre de l'intérieur du 12 mai 1808.)

GARDES-PÊCHE. Il peut en être établi par les fermiers de la pêche, à la charge d'obtenir l'approbation du conservateur des forêts, et de les faire recevoir comme les gardes forestiers (Loi du 14 floréal an x). *Voyez* PÊCHE.

GARENNES. Il est libre à chacun de former une ou plusieurs garennes dans son héritage ; mais il l'est également aux propriétaires des héritages voisins de provoquer judiciairement la destruction d'une garenne qui causerait un préjudice notable aux récoltes et productions de la terre. (Loi du 11 août 1789.)

GIBIER. Il est libre, en tout temps, au propriétaire ou possesseur, et même au fermier, de détruire le gibier dans ses récoltes non closes, en se servant de filets, ou autres engins, qui ne puissent pas nuire aux fruits de la terre. (Loi du 30 avril 1790.)

Les permissions de chasse, dans les forêts de l'État ne peuvent s'étendre à d'autre gibier qu'à celui dont elles contiendront la désignation.

Sont défendus les piéges de toutes espèces, et tout ce qui tendrait à détruire le gibier par d'autres moyens que celui du fusil. (Règlement du 1er germinal an XIII.) *Voy.* CHASSE.

GLACES. Les anciennes ordonnances étaient très-sévères sur l'enlèvement des neiges et la rupture des glaces. Elles ont été modifiées par l'art. 471 du Code pénal, qui met la surveillance de ces opérations à la charge des bourgmestres, échevins et des commissaires de police, qui doivent aussi prendre des mesures pour que les glaces soient rompues autour des bateaux, sur le bord des rivières et dans les lieux ou la débâcle pourrait occasionner des accidents.

GLANDÉE. La récolte du gland et de la faîne, s'adjuge sur publications à la charge par l'adjudicataire de souffrir qu'on mette en pâture la quantité de porcs qui aura été réglée pour les usagers. (Ordonnance de 1669.)

Une loi du 12 fructidor an II avait laissé toute liberté à ce sujet dans les bois et forêts de l'État; mais une circulaire du 2 brumaire an VII a déclaré que cette permission avait cessé avec les circonstances qui l'avaient fait accorder.

GLANEURS, RATELEURS et GRAPILLEURS. Ils ne peuvent entrer dans les champs, prés et vignes récoltés et ouverts, qu'après l'enlèvement entier des fruits, dans les lieux ou les usages de glaner, de rateler et de grapiller sont reçus. En cas de contravention, les produits du glanage, du ratelage et du grapillage seront confisqués; et, suivant les circonstances, il peut y avoir lieu à la détention de police municipale. Le glanage, le ratelage et le grapillage sont interdits dans tout enclos rural. (Lois des 28 septembre et 6 octobre 1791.)

Des règlements de police défendent de glaner à autre qu'à gens vieux, infirmes et aux enfants. Ils ne peuvent entrer dans les champs avant le soleil levé, ni après qu'il est couché, ni avant l'enlèvement des gerbes. Il est dé-

fendu de mener des bestiaux sur les champs moissonnés, si ce n'est quarante-huit heures après l'enlèvement de leur dépouille, afin de conserver le glanage à ceux auxquels il est permis. Si la disette du bois rend le chaume nécessaire, on ne peut non plus l'arracher qu'après un temps donné pour le glanage.

Modèle de procès-verbal dressé par le garde champêtre pour le glanage dans les javelles de grains.

Cejourd'hui....... mois d'...... an...... heures du...... je soussigné....... garde champêtre de la commune de...... reçu et assermenté, certifie que.......... .... sachant que...... cultivateur à...... devait faire lier et ramasser le blé coupé dans la pièce de...... je m'y suis transporté sur les neuf heures du matin, à l'effet d'y maintenir l'ordre parmi les glaneurs, et de les empêcher d'enfreindre les règlements; voyant que quelques femmes, malgré ma présence, glanaient dans les gerbes non ramassées, et même dans les javelles, je les ai, à différentes reprises, rappelées à l'ordre, et averties que si elles continuaient, j'en dresserais rapport contre elles. Alors elles ont cessé, et se sont conformées à mon avertissement; mais un moment après j'ai vu..... fille *ou* femme de...... demeurant à....., qui, malgré mes instances réitérées de cesser, continua de glaner et de rateler dans les gerbes non ramassées, et même dans les javelles, en disant que (*écrire ce qu'elle a dit*), et par ses propos et son exemple, ne cherchait qu'à pousser les autres glaneuses à en faire autant; j'ai en outre reconnu qu'elle avait ainsi, en contravention à la loi, glané ou ratelé la valeur d'environ...... javelles; je me suis alors approché d'elle pour les lui faire resti-

tuer; mais elle s'y est refusé, en s'enfuyant et en me disant des injures; de quoi j'ai dressé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de raison.

Fait de retour en ma demeure, audit...., les jour, mois et an avant dits. (*Signature*).

GRAINS. Les grains pendants par les racines sont immeubles. Les grains coupés, quoique non enlevées, sont meubles. (C. civ., art. 520.)

Les grains compris dans un usufruit, dont on ne peut faire usage sans les consommer, peuvent servir à l'usufruitier, mais à la charge d'en rendre de pareils en quantité, qualité et valeur, ou leur estimation à la fin de l'usufruit. (*Ibid.*, 587.) *Voyez* Usufruitier.

Ne sont point assujettis à la formalité de l'acquit à caution, les cultivateurs et les propriétaires, à raison du transport des grains qu'ils se partagent après la récolte, et qu'ils conduisent dans leur domicile, non plus que les moissonneurs ou les batteurs, qui emportent des grains qu'on leur a donnés pour salaire de leurs travaux. (Décret du 24 vendémiaire an III.)

L'exportation de grains, farines et légumes est suspendue, lorsque les blés-froments indigènes y ont dépassé le prix fixé comme limite pour l'importation.

Toutes ventes de grains en vert et pendants par racines sont prohibées, sous peine de confiscation des grains et fruits vendus, laquelle sera supportée moitié par le vendeur et moitié par l'acheteur. La confiscation sera appliquée, un tiers au dénonciateur, un tiers à la commune du lieu où sont situés les fonds qui ont produit les grains, pour être distribués à la classe indigente, et le troisième tiers au trésor public (Décret du 6 messidor an III.)

Quiconque aura coupé des grains ou des fourrages qu'il savait appartenir à autrui, sera puni de l'empri-

sonnement, conformément aux articles 449 et 450 du Code pénal.

GROSSES RÉPARATIONS. Les grosses réparations (que la loi met toujours à la charge du propriétaire) sont celles :

Des gros murs et des voûtes; le rétablissement des poutres et des couvertures entières;

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture, aussi en entier. (C.civil, art. 606.)

Les autres réparations que l'usage met à sa charge, sont celles à faire :

1° Aux voûtes, aux murs de refend, aux poutres, poutrelles, lambourdes, aux planchers, aux pans de bois de refend portant escaliers, aux toits et couvertures, aux murs de clôture;

2° Aux manteaux et souches de cheminées, aux murs, voûtes et planchers de fourneaux potagers, aux murs, voûtes de dessous et tuyaux de four appartenant à la maison;

3° Aux aires de plâtre des apppartements et des escaliers qui ne sont point carrelés;

4° Aux marches de pierre cassées par le tassement ou le fléchissement des murs qui les portent;

5° Aux plates-bandes de pierre au pourtour des murs, cassées par les charges de mortier qu'on a mises dessus, en enduisant les murs contre lesquels elles sont posées, ou par les lambris posés dessus à force;

6° Aux pavés des grandes cours ou écuries;

7° Aux portes, fenêtres, fermetures, volets (des appartements), châssis, panneaux de menuiserie, lambris, parquets, vitres cassées par la grêle ou autres accidents de force majeure, pavés, carreaux, tuyaux de fer, de plomb ou de grès, et généralement à tous les objets de

maçonnerie, menuiserie, serrurerie, qui ont été brisés, détériorés, endommagés par vétusté, cas fortuit, ou force majeure. (Desgodets, Goupi.)

Le curement des puits et celui des fosses d'aisances sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire. (C. civil, art. 1756.)

Toutes les réparations occasionnées par vétusté ou force majeure, doivent être faites par le propriétaire.

Mais lorsque des réparations sont occasionnées par la faute du locataire ou fermier, il doit en répondre.

On ne regarde point comme réparations locatives, celles des treillages placés le long des murs ou dans les autres parties du jardin, en telle forme que ce puisse être, tels que palissades, berceaux, portiques; le locataire n'en est tenu que quand il est prouvé que ces objets ont été détériorés par son fait.

Il en est de même de l'entretien des bassins, des jets d'eau et de leurs conduits. (Desgodets.)

Dans quelle proportion les grosses réparations doivent-elles être supportées, lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à plusieurs propriétaires? (*Voyez* MUR MITOYEN.)

HABITATION (droit d'). *Voyez* USAGE et HABITATION.

HAIES. Les haies vives sont des plantations d'arbustes qui ont pris racine, et qui ont besoin d'être cultivés et taillés. Une haie sèche est faite avec des bois coupés, comme des échalas, des branches d'arbres ou des planches.

Toute haie qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre ou possession suffisante contraire. (C. civ., art. 670.)

Quand la haie n'est pas placée sur la ligne de séparation des deux héritages, elle appartient exclusivement au propriétaire du fonds sur lequel elle se trouve.

Une haie plantée sur le bord d'un fossé est présumée appartenir au maître de l'héritage que cette haie sépare du fossé, parce que le fossé ne paraît établi que pour défendre la haie.

Le maître d'une haie en dispose comme il veut et est libre de la détruire quand il le juge convenable.

Si elle est mitoyenne, son entretien comme ses produits sont en commun.

Le propriétaire qui veut planter une haie de séparation ne peut pas exiger que son voisin y contribue.

Par suite on ne peut le forcer à en céder la mitoyenneté. Car la loi n'a établi cette contrainte qu'à l'égard des murs de séparation.

La haie vive ne peut être plantée qu'à un demi-mètre de la ligne séparative des deux héritages. (Code civ., art. 671.)

Le voisin peut exiger que celles qui sont plantées à une moindre distance soient arrachées. Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne, sont mitoyens comme la haie; et chacun des deux propriétaires a le droit de requérir qu'ils soient abattus. (*Ibid.*, art. 670 et suivants.)

Il est défendu de couper des branches de haies vives, et d'enlever les bois secs des haies. (C. pénal de 1810, art. 456. *Voyez* Clôture.

Tout propriétaire a le droit de clore ou déclore à volonté ses héritages. (Loi des 2 septembre et 6 octobre 1791.)

HOTELS GARNIS, AUBERGES, etc. Indépendam-

ment des obligations que les maîtres d'hôtels garnis, aubergistes et logeurs, ont à remplir comme propriétaires ou locataires de maisons ou d'appartements, ils en ont de particulières qui leur sont imposées par l'état qu'ils exercent.

Voici celles qui regardent la police.

Les personnes qui veulent exercer l'état de maître d'hôtel garni, d'aubergiste ou de logeur en garni, sont tenues d'en faire préalablement la déclaration aux commissaires de police dans les villes, et aux bourgmestres dans les autres communes.

Elle doivent avoir un registre sur papier timbré, pour y inscrire toutes les personnes qui viendront loger dans leur maison.

Ce registre doit être coté et paraphé par le commissaire de police du quartier.

Ces personnes doivent, en outre, placer au-dessus de la porte de leur maison, en lieu apparent et en gros caractères, un tableau indicatif de l'état qu'elles exercent. (Loi du 22 juillet 1791.)

Il est enjoint aux maîtres d'hôtels garnis, aubergistes et logeurs de profession, d'inscrire sur leurs registres, jour par jour, de suite, sans aucun blanc ni interligne, les noms, prénoms, âges, qualités, domiciles habituels et professions de tous ceux qui couchent chez eux, *même une seule nuit.*

Ce registre doit indiquer la date de leur entrée et de leur sortie.

Ils sont obligés de représenter leur registre, à toute réquisition, soit aux commissaires de police qui doivent le viser, soit aux officiers de paix qui peuvent aussi le viser, ou aux bourgmestres et échevins dans les diverses communes.

Les articles 475 et 478 du Code pénal indiquent les peines qui sont applicables aux aubergistes ou loueurs qui manqueraient à quelqu'une de ces obligations.

Les aubergistes et hôteliers convaincus d'avoir logé plus de vingt-quatre heures quelqu'un qui, pendant son séjour, aurait commis un crime ou un délit, sont civilement responsables des restitutions, des indemnités et des frais adjugés à ceux à qui ce crime ou ce délit aurait causé quelque dommage, faute par eux d'avoir inscrit sur leur registre le nom, la profession et le domicile du coupable, sans préjudice de leur responsabilité dans le cas des articles 1952 et 1953 du Code civil. (C. pénal, art. 73.)

Les aubergistes ou hôteliers sont responsables, comme dépositaires, des effets apportés par le voyageur qui loge chez eux; le dépôt de ces sortes d'effets doit être regardé comme un dépôt nécessaire. (C. civ., article 1952.)

Ils sont responsables du vol ou du dommage des effets du voyageur, soit que le vol ait été fait ou que le dommage ait été causé par les domestiques et préposés de l'hôtellerie, ou par des étrangers allant et venant dans l'hôtellerie. (*Ibid.*, 1953.)

Ils ne sont pas responsables des vols faits avec force armée ou autre force majeure (C. civ., art. 1954).

L'aubergiste qui reçoit habituellement des rouliers, et qui n'a pas de cour pour remiser leurs voitures, est responsable du vol commis sur une voiture laissée à l'extérieur de la maison par un roulier logé chez lui. (Cour royale de Paris, 13 septembre 1808. — Sirey, tome IX, 2e partie, page 20.)

S'il avait remis à des locataires des clefs ouvrant plu-

sieurs chambres, et qu'il eût été commis des vols, il pourrait être responsable sur la déclaration de la personne qui aurait été volée. (Arrêt et règlement du parlement de Paris, du 7 septembre 1773.)

Les maîtres d'hôtels garnis, les aubergistes et les logeurs de profession doivent porter, chaque jour, à la police, le relevé, par eux certifié, de leurs registres. Ils doivent porter également, tous les jours avant midi, les passe-ports des voyageurs qui sont arrivés dans leurs auberges, hôtels ou maisons garnies.

En échange de chaque passe-port, on leur remet un bulletin avec lequel les voyageurs se présentent, dans les trois jours de leur arrivée, à la police, pour y retirer leurs passe-ports et obtenir un *visa* ou permis de séjour.

Les maîtres d'hôtels garnis, aubergistes et logeurs doivent demander aux ouvriers, indépendamment de leurs passe-ports, de justifier de leur livret, sur lequel ils ont dû faire viser leur dernier congé par le bourgmestre ou échevin, et faire indiquer le lieu où ils se proposaient de se rendre; pouvant, s'ils voyageaient sans être munis d'un livret ainsi visé, être réputés vagabonds, arrêtés et punis comme tels.

Ils doivent de même demander aux domestiques de justifier de certificats de bonne conduite de la part des maîtres de chez lesquels ils sortent.

Les logeurs et aubergistes, qui, sciemment inscrivent sur leurs registres, sous des noms faux ou supposés, les personnes logées chez eux, encourent la peine d'un emprisonnement de six jours au moins, et d'un mois au plus. (C. pén., art. 154.)

Les aubergistes (hôteliers et logeurs) qui, obligés à l'éclairage, l'auraient négligé, et ceux qui auraient né-

gligé de nettoyer les rues ou passages dans les communes où ce soin est laissé à la charge des habitants, sont passibles d'une amende de 1 fr. jusqu'à 5 fr. inclusivement, et même d'un emprisonnement pendant trois jours au plus, en cas de récidive. (C. pénal, articles 471 et 474.)

Outre ces obligations imposées par la police, les maîtres d'hôtels garnis, aubergistes et logeurs en ont d'autres qui leur sont communes avec les propriétaires ordinaires, comme étant de l'essence du contrat de louage, et d'autres qui sont particulières à leur état.

La durée de la location se fixe par la convention entre le maître de l'hôtel garni ou logeur et le locataire.

Le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année, quand il a été fait à *tant* par an;

Au mois, quand il a été fait à *tant* par mois;

Au jour, s'il a été fait à *tant* par jour;

Si rien ne constate que le bail soit à *tant* par an, par mois ou par jour, la location est censée faite suivant l'usage des lieux. (C. civ., art. 1758.)

La location n'a de durée que le temps convenu.

Il n'est pas besoin de *congé* de part ni d'autre pour la faire cesser.

Le prix est également celui consenti entre le locataire et le locateur de *tant* pour un jour, pour huit ou quinze jours, ou pour un mois.

Il peut être dit qu'il sera de *tant* pour chaque jour d'habitation, sans fixer le nombre de jours ou de mois pendant lequel il sera continué.

Lorsqu'il y aura contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existera point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son ser-

ment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts, auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré. (C. civ., art. 1716).

Le serment pourrait être également déféré au bailleur, si l'on n'était pas d'accord sur la durée de la location.

Si, arrivé dans l'hôtel ou l'appartement garni, y ayant déposé ses effets, sans avoir pris encore possession des lieux qui auraient pu lui être loués, et sans que la location eût été commencée, le locataire présumé niait avoir loué: s'il niait être convenu d'aucun lieu à habiter, et d'aucun prix à payer, lorsque, au contraire, le propriétaire ou locateur prétendrait que le bail aurait été fait verbalement entre eux pour *tel* prix, le locataire, qui serait le déniant, pourrait en être cru à son serment d'après l'art, 1715 du Code civil, qui porte: « Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail. »

La preuve par témoin de la location ne peut être reçue, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données. (Même article).

Le bailleur (*le maître d'hôtel garni*) est obligé de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée, pendant la durée de la location, et de l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée (C. civ., art. 1719.)

De même que le propriétaire ordinaire, il ne peut, pendant la location, changer l'état ou la destination de la chose louée ni d'aucune de ses dépendances, pas même pour y faire des embellissements.

Il pourrait faire des *réparations urgentes*, sans être

tenu d'indemniser le locataire, à moins qu'elles ne durassent plus de quarante jours, et à moins aussi qu'elles ne rendissent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire et de sa famille.

En outre des lieux que le maître d'hôtel ou locataire doit livrer, il est tenu de fournir au locataire les meubles, les effets, le linge de table, de lit et autres, ainsi que tous les objets énoncés garnissant les lieux loués pour l'habitation et l'usage personnel tant du locataire que de tous les êtres, et de toutes les dépendances lui appartenant. Ces détails sont compris dans l'art 1719 du Code civil, sous la dénomination générale des *choses louées* que le bailleur est obligé, *par la nature du contrat,* et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur.

Le locataire est tenu, comme le locataire ordinaire, d'user des lieux et des choses à lui louées en bon père de famille, et suivant leur destination, et de payer le prix aux époques convenues.

Le locataire n'apportant point dans les lieux de meubles pour les garnir, et ne donnant point de sûretés capables de répondre du loyer, le maître d'hôtel ou locateur peut exiger que, suivant l'usage, il paye toujours d'avance la moitié du prix de sa location, c'est-à-dire quinze jours, si la durée de la location est d'un mois, etc.

Il ne pourrait changer la destination des lieux pendant la durée de sa location, ni même y faire des embellissements, à moins qu'il n'eût la permission du locateur, encore moins y tenir des jeux, des assemblées illicites, ou enfin un lieu de débauche et de prostitution.

Comme le *locataire* ordinaire, il répond des dégradations, des pertes et de l'incendie qui arrivent pendant

sa jouissance par sa faute ou celle des personnes de sa maison.

Il est tenu de remettre, à la fin de sa location, tous les meubles et tous les objets qui lui ont été confiés, sur la quotité desquels le maître d'hôtel garni pourrait obtenir la preuve par témoin.

Il est assujetti par l'usage, à remettre au maître de la maison la clef de son logement toutes les fois qu'il sort.

Les droits des maîtres d'hôtels garnis, aubergistes, etc., sont de faire accomplir par leurs locataires les obligations auxquelles on a vu qu'ils sont soumis.

Ils ont privilége sur les effets des voyageurs qui ont été transportés dans leur maison (C. civ., article 2102, § 5), et ils peuvent les retenir jusqu'au payement.

Toutefois, ils ne pourraient pas dépouiller leurs locataires de leurs habillements, afin de se nantir du prix qui leur serait dû pour le loyer (Code de procédure, art. 592.)

Ils ne pourraient pas non plus, de leur chef, s'emparer des effets et hardes du locataire mort ou disparu; ils devraient en donner avis au commissaire de police, ou au bourgmestre ou échevin , afin de faire dresser procès-verbal des objets laissés, et se faire autoriser par le président du tribunal de première instance, à faire procéder à la vente, jusqu'à la concurrence de ce qui leur serait dû ainsi que des frais, et à faire séquestrer le surplus desdits effets.

Leur action, à raison du logement et de la nourriture qu'ils auraient fournis, se prescrit par six mois. (C. civ., art. 2271.) »

Les droits de ceux qui sont logés en garni sont, d'abord

d'exiger qu'on accomplisse à leur égard toutes les obligations ci-dessus énoncées.

Ils ont droit ensuite, à la fin de la location, et après en avoir payé tout le prix qu'ils auraient pu devoir, de réclamer la restitution de tous les objets par eux apportés, et, si quelques-uns leur avaient été volés, d'exercer leur action en responsabilité contre les locateurs.

Le dépôt qu'ils en auraient fait étant regardé comme dépôt nécessaire (C. civ., art. 1952), ils seraient admis à la preuve par témoins, même sans commencement de preuve par écrit, pour constater la quotité, la nature et la valeur de ceux qu'ils auraient déposés. (*Ibid.*, articles 1348, 1950 et 1952.)

Et même, s'il était possible de constater autrement la valeur des objets par eux réclamés, le serment pourrait leur être déféré par le juge. (*Ibid.*, art. 1366 et 1369.)

Les propriétaires d'une ville qui, pendant une foire, louent des appartements garnis, ne peuvent, par cela seul, être considérés comme logeurs. Dès lors un tel propriétaire n'est pas responsable des vols commis chez lui, au préjudice des voyageurs locataires. Peu importe qu'il fût resté en possession de la clef de la chambre, et qu'il se fût chargé de soigner l'appartement, alors surtout que plusieurs individus logeaient dans la chambre où le vol a été commis. (Cour royale de Nismes, 18 mai 1825.)

IMMEUBLES. Les biens sont immeubles par leur nature, par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent. (*Voyez* Biens immeubles).

Les loyers et fermages des immeubles sont privilégiés sur les fruits de la récolte de l'année et sur le prix de tout ce qui garnit la maison ou la ferme louée, et de

tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme, savoir : pour tout ce qui est échu, et pour tout ce qui est à échoir, si les baux sont authentiques, ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine. Dans ces deux cas, les créanciers ont le droit de relouer la maison ou la ferme pour le restant du bail, et de faire leur profit des baux ou fermages, à la charge toutefois de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû. A défaut de baux authentiques, ou lorsqu'étant sous signature privée ils n'ont pas de date certaine, les loyers et fermages ne sont privilégiés que pour une année, à partir de l'expiration de l'année courante.

Le même privilége a lieu pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécutiou du bail. Néanmoins les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année, sont payés sur le prix de la récolte; et celles dues pour ustensiles, sur le prix de ces ustensiles, par préférence au propriétaire dans l'un et l'autre cas. (C. civ., art. 2102.)

Les immeubles sujets à usufruit sont donnés à ferme ou mis en sequestre, faute par l'usufruitier de donner caution de jouir en bon père de famille. (*Ibid*, 602.) *Voyez* Usufruitier.

IMPOTS. *Voyez* Contributions.

INCENDIE. Le locataire répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction; ou que le feu a été communiqué par une maison voisine. (C. civ., art. 1733.)

Le locataire étant tenu *des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait de ses sous-locataires* (C. civ., art. 1735), il répond également de l'incendie arrivé chez eux.

Le ramonage des cheminées étant à la charge du locataire, il répondrait des pertes causées par l'incendie, si le feu prenait à la cheminée, faute d'avoir été balayée.

S'il y a plusieurs locataires, tous sont solidairement responsables de l'incendie; à moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux : auquel cas celui-là seul en est tenu ; ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux : auquel cas, ceux-là n'en sont pas tenus. (C. civ., art. 1734).

Si le feu prenait chez un aubergiste par l'imprudence d'un voyageur, l'aubergiste en serait d'abord responsable, sauf à lui à se faire payer par le voyageur le dégât qu'il aurait occasionné. (Pothier.)

En cas d'incendie, la présomption légale de négligence ou d'imprudence, établie par l'art. 1733 du Code civil, contre le locataire, n'est point également applicable au propriétaire, qui a toujours intérêt de conserver sa chose. Ainsi, le propriétaire d'une maison réduite en cendres, par suite d'un incendie qui a commencé par la maison de son voisin, doit prouver que l'incendie a eu lieu par la négligence ou l'imprudence de ce dernier, pour être admis à réclamer contre lui des dommages-intérêts. (Cour royale de Rouen, 27 août 1819. Jugé de même, par arrêt de la Cour royale de Grenoble du 22 janvier 1824, et par un arrêt de la Cour de cassation de France, du 18 décembre 1827.)

Le propriétaire de la maison où a commencé l'incendie, qui s'est communiqué à une maison voisine, n'est point responsable du dommage causé, lorsqu'il est prouvé que le feu ne s'est communiqué que par suite de l'état de dégradation du mur de la maison voisine. (Cour royale de Poitiers, 10 juin 1819.)

Un propriétaire n'est pas responsable envers les voisins de l'incendie arrivé par la faute de son locataire, quand même l'incendie aurait pu être prévu d'après la profession et l'emploi habituel que ce locataire faisait du feu et de matières combustibles. Peu importe, d'ailleurs, que le propriétaire habite lui-même dans la maison incendiée. (Cour royale de Grenoble, 17 janvier 1823.)

Le locataire d'une maison où a éclaté un incendie, ne peut réclamer de dommages-intérêts contre un autre locataire de la même maison, chez lequel il prétend que l'incendie a commencé, qu'en prouvant qu'il y a eu faute ou imprudence de la part de celui-ci. Il ne suffirait pas qu'il établît que réellement le feu s'est d'abord manifesté chez lui. La présomption établie par l'art. 1734 du Code civil, n'a effet que du propriétaire aux locataires et non entre les locataires eux-mêmes. (Cour royale de Bordeaux, 9 juin 1828.)

Il est défendu, par les règlements de police, d'allumer des pailles dans les rues, d'y tirer aucun artifice, ni fusées, ni pétards.

Ceux qui ont l'habitude d'entrer la nuit dans des écuries, tels que les voituriers, cochers, palefreniers, sont obligés d'y tenir dans des lanternes les chandelles allumées dont ils se servent pour s'éclairer; il leur est défendu de sortir ces mêmes chandelles allumées de leurs lanternes pour les attacher au mur, sous prétexte de se procurer une plus grande lumière.

Pareillement, il est défendu aux laboureurs ou autres de battre le grain dans les granges quand il ne fait plus jour; attendu qu'il n'est pas permis de porter du feu ou de fumer dans les lieux où sont enfermées les pailles. On ne doit pas non plus porter des grains pour les battre dans les habitations, à cause du danger du feu. Ces dé-

fenses sont consignées dans une ordonnance de police, du 31 mai 1784.

Les propriétaires et les locataires peuvent se mettre à l'abri des accidents arrivés par le feu, et de la responsabilité qui en est la suite, par le moyen des assurances qui existent maintenant contre l'incendie.

INDEMNITÉS *aux propriétaires pour occupations de terrains*. Lorsque, pour exécuter un desséchement, l'ouverture d'une nouvelle navigation, un pont, il sera question de supprimer des moulins ou usines, de les déplacer, ou de réduire l'élévation de leurs eaux, la nécessité en sera constatée par les ingénieurs des ponts et chaussées. Le prix de l'estimation sera payé par l'État, lorsqu'il entreprend les travaux; lorsqu'ils sont entrepris par des concessionnaires, le prix de l'estimation sera payé avant qu'ils puissent faire cesser le travail des moulins et usines. Il sera d'abord examiné si l'établissement des moulins et usines est légal, ou si le titre d'établissement ne soumet pas les propriétaires à voir démolir leurs établissements, sauf indemnité, si l'utilité publique le requiert.

Les terrains nécessaires pour l'ouverture des canaux et rigoles de desséchement, des canaux de navigation, de routes, de rues, la formation de places et autres travaux reconnus d'une utilité générale, seront payés à leurs propriétaires, et à dire d'experts, d'après leur valeur, avant l'entreprise des travaux, et sans nulle augmentation du prix d'estimation.

Lorsqu'un propriétaire fait volontairement démolir sa maison, lorsqu'il est forcé de la démolir pour cause de vétusté, il n'a droit à indemnité que pour la valeur du terrain délaissé, si l'alignement qui lui est donné par les autorités compétentes le force à reculer sa construction.

Les maisons et bâtiments dont il serait nécessaire de faire démolir et d'enlever une portion pour cause d'utilité publique légalement reconnue, seront acquis en entier, si le propriétaire l'exige; sauf à l'administration publique ou aux communes à revendre les portions de bâtiments ainsi acquises, et qui ne seront pas nécessaires pour l'exécution du plan. (*Voyez* EXPROPRIATION PUBLIQUE.)

Au cas où, par les alignements arrêtés, un propriétaire pourrait recevoir la faculté de s'avancer sur la voie publique, il sera tenu de payer la valeur du terrain qui lui sera cédé. Dans la fixation de cette valeur, les experts auront égard à ce que le plus ou le moins de profondeur du terrain cédé, la nature de la propriété, le reculement du reste du terrain bâti ou non bâti loin de la nouvelle voie, peut ajouter ou diminuer de valeur relative pour le propriétaire. Au cas où le propriétaire ne voudrait point acquérir, l'administration publique est autorisée à le déposséder de l'ensemble de sa propriété, en lui payant la valeur telle qu'elle était avant l'entreprise des travaux. La cession et la revente seront faites comme il a été dit à l'article précédent.

Lorsqu'il y aura lieu en même temps à payer une indemnité à un propriétaire pour terrains occupés, et à recevoir de lui une plus-value pour des avantages acquis à ses propriétés restantes, il y aura compensation jusqu'à concurrence, et le surplus seulement, selon les résultats, sera payé au propriétaire ou acquitté par lui.

Les terrains occupés pour prendre les matériaux nécessaires aux routes ou aux constructions publiques, pourront être payés aux propriétaires comme s'ils eussent été pris pour la route même. Il n'y aura lieu à faire entrer dans l'estimation la valeur des matériaux à ex-

traire, que dans le cas où l'on s'emparerait d'une carrière déjà en exploitation ; alors lesdits matériaux seront évalués d'après leur prix courant, abstraction faite de l'existence et des besoins de la route pour laquelle ils seraient pris, ou des constructions auxquelles on les destine.

Les experts, pour l'évaluation des indemnités relatives à une occupation de terrain, dans les cas prévus, seront nommés pour les objets de travaux de grande voierie, l'un par le propriétaire, l'autre par le gouverneur; et le tiers-expert, s'il en est besoin, sera de droit l'ingénieur en chef de la province ; lorsqu'il y aura des concessionnaires, un expert sera nommé par le propriétaire, un par le concessionnaire, et le tiers-expert par le gouverneur. Le contrôleur et le directeur des contributions donneront leur avis sur le procès-verbal d'expertise, qui sera soumis à la délibération de la députation permanente du conseil provincial, le gouverneur pourra, dans tous les cas, faire faire une nouvelle expertise (Loi du 16 septembre 1807.)

INDEMNITÉS ET SECOURS *pour pertes, ravages*, etc. Un décret du 11 août 1792 accorda des secours ou indemnités aux citoyens français qui, pendant la durée de la guerre, avaient perdu, par le fait des ennemis extérieurs, tout ou partie de leurs propriétés, à l'exception de ceux qui avaient refusé d'obéir aux réquisitions légales, et qui ne s'étaient pas opposés, lorsqu'ils le pouvaient, aux ravages de l'ennemi.

Un autre décret, du 14 août 1793, régla que le propriétaire cultivateur qui aurait perdu toute sa récolte, recevrait une indemnité égale à l'évaluation du revenu net porté dans la matrice des rôles, et en outre les frais d'exploitation et de semences, sur estimation, et dans

les mêmes proportions, pour la perte de partie seulement; que les fermiers le seraient sur estimation; que la valeur des maisons serait déterminée d'après la contribution foncière qu'elles payent, et les bases établies par la loi du 23 novembre 1790, relative à la contribution foncière, ainsi que celle des fabriques, manufactures et moulins; et que celle des maisons et bâtiments des campagnes serait établie par estimation.

Mais le décret du 6 frimaire an II expliqua que, dans aucun cas, l'indemnité accordée aux fermiers pour frais d'exploitation et de semence, ne pourrait excéder l'évaluation du revenu net de l'héritage affermé, tel qu'il serait porté dans les matrices des rôles, sans que les prix des baux pussent entrer en considération, soit dans l'intérêt des fermiers, soit dans celui des propriétaires, et que le *maximum* des meubles meublants serait fixé au double du revenu net, sans néanmoins pouvoir excéder 2,000 francs pour les bestiaux et instruments aratoires.

La loi du 19 vendémiaire an VI déclara définitifs les secours accordés pour pertes antérieures à l'an V. Les dispositions générales de cette loi règlent qu'il n'est accordé de secours qu'aux citoyens dont la perte est l'effet ou de l'intempérie des saisons, ou de la force des éléments, ou d'épizooties contagieuses, ou d'incendies qui ne proviennent pas de leur négligence.

Il n'y a pas lieu à en accorder à ceux qui ont des garants solvables de leurs pertes, ni à ceux jugés être dans l'aisance et n'être pas réduits à la détresse par la gravité de leurs pertes, comparées à leur fortune.

Il n'en est dû, relativement aux récoltes dans les champs, que lorsque la perte excède la moitié; alors l'indemnité est égale à la contribution que payent le

champ, ou les champs ravagés. Si la perte est entière, l'indemnité est augmentée de la valeur des frais d'une année de culture, ensemencement et engrais pour le *maximum*. L'indemnité est la même lorsque la perte de la récolte a lieu par l'incendie des granges.

L'indemnité pour perte de bestiaux n'a lieu que dans les cas où elle est l'effet de maladie contagieuse, d'incendie ou autre cas majeur, et où la perte est jugée, par les administrations, assez grave pour mériter des secours. Alors l'indemnité peut être de la valeur des bestiaux de labour destinés à la charrue, et de la vache servant à l'entretien du ménage.

En cas d'incendie, l'indemnité pour les bâtiments d'exploitation rurale est du quart de la valeur qu'avaient les gros murs et la toiture avant l'incendie. Si c'est une maison de demeure à la campagne ou à la ville, l''indemnité n'est que du huitième.

Le mode de constater les pertes, la fixation et la distribution des secours, sont dans les attributions du ministre de l'intérieur.

INONDATIONS. Personne ne peut inonder l'héritage de son voisin. (*Voyez* EAUX.)

Pertes et ravages occasionnés par les inondations. (*Voyez* INDEMNITÉS ET SECOURS.)

INSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE. D'après la loi du 22 décembre 1828, il n'y a plus lieu au renouvellement décennal des inscriptions hypothécaires. En conséquence, ces inscriptions conservent leur force sans renouvellement pendant trente ans.

Cette loi semble, au premier abord, contenir une disposition très-avantageuse, mais si l'on considère que, les inscriptions ne se périmant plus par dix ans, il faut nécessairement quand on veut affranchir un bien de

celles qui le grèvent, en rapporter les mainlevées, et que souvent on est dans l'impossibilité de le faire, sans un jugement qui coûte deux à trois cents francs, on est bientôt désabusé, et l'on est amené à juger qu'on ne peut point apporter de modifications au Code civil, sans de graves inconvénients (1).

Quant à la rédaction des bordereaux d'inscriptions, il est prudent d'en charger un notaire ou un avocat, l'inobservation de la moindre formalité pouvant en entraîner la nullité.

INSECTES. Il est enjoint aux autorités administratives d'employer les moyens de protection et d'encouragement en leur pouvoir pour la destruction des chenilles, hannetons, et tous autres insectes qui peuvent nuire aux récoltes. Ce devoir est bien plus obligatoire encore pour les propriétaires. (Loi du 28 septembre 1791.)

INSTRUMENTS ARATOIRES. Les instruments aratoires ne peuvent être saisis ni vendus pour cause de dettes, si ce n'est par celui qui les a fournis, ou pour l'acquittement de la créance du propriétaire vis-à-vis son fermier (loi des 28 septembre — 6 octobre 1790); et ce sont toujours les derniers objets saisis.

Ceux que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination. (Code civ., art. 524.) *Voyez* USTENSILES.

Toute rupture, toute destruction, tout vol d'instru-

(1) Au moment où nous mettons sous presse, une loi est présentée aux chambres pour remettre en vigueur l'art. 2154 du Code civil, et ainsi obliger au renouvellement décennal des inscriptions hypothécaires, à partir du 1er janvier 1839.

ments d'agriculture, sera puni des peines établies dans les articles 388, 389, et 451 du Code pénal.

Ceux qui laissent dans les champs des coutres de charrues ou des instruments dont puissent abuser les voleurs ou autres malfaiteurs, sont passibles d'amende et de confiscation (articles 471 et 472 du Code pénal), et de l'emprisonnement en cas de récidive (*Ibid.*, 474).

INTÉRÊT. Il est, à proprement parler, le loyer payé au propriétaire du capital par celui auquel il le confie, ou qui l'a en sa possession par une cause quelconque et qui en fait usage.

La loi du 3 septembre 1807, rendue en exécution de l'article 1907 du Code civil porte :

Art. 1er. L'intérêt conventionnel ne pourra excéder, en matière civile, cinq pour cent, ni en matière de commerce, six pour cent, le tout sans retenue.

Art. 2. L'intérêt légal sera, en matière civile, de cinq pour cent, et en matière de commerce, de six pour cent, le tout sans retenue.

Art. 3. Lorsqu'il sera prouvé que le prêt conventionnel a été fait à un taux excédant celui qui est fixé par l'article 1er, le prêteur sera condamné, par le tribunal saisi de la contestation, à restituer cet excédant s'il l'a reçu, ou à souffrir la réduction sur le principal de la créance, et pourra même être renvoyé, s'il y a lieu, devant le tribunal correctionnel pour y être jugé conformément à l'article suivant.

Art. 4. Tout individu qui sera prévenu de se livrer habituellement à l'usure, sera traduit devant le tribunal correctionnel, et, en cas de conviction, condamné à une amende qui ne pourra excéder la moitié des capitaux qu'il aura prêtés, à usure. S'il résulte de la

procédure qu'il y a eu escroquerie de la part du prêteur, il sera condamné, outre l'amende ci-dessus, à un emprisonnement qui ne pourra excéder deux ans.

— Les intérêts sont dus de même que le capital, et sans qu'il soit besoin de demande judiciaire, lorsqu'il s'agit ou de restitution du prix d'un objet produisant des fruits, ou d'une indemnité à défaut de restitution. (C. civ., art. 1153 et 1652.)

Les sommes payées par un débiteur solidaire, en l'acquit d'un codébiteur, comme le payement fait par un fidéjusseur, portent intérêt de plein droit, à compter du jour du payement, même alors qu'elles ont été employées à payer les intérêts. (*Ibid.*, art. 1213, 1226 et 1228.)

— En matière de commerce, les créances provenant d'opérations commerciales réglées par compte courant, sont productives d'intérêts d'après l'usage constant du commerce. (Arrêt de cass., 17 mars 1824.)

Le solde d'un compte courant est productif d'intérêts comme la créance originaire. (Arrêt de la Cour de Paris du 24 juin 1812.)

Les avances entre commerçants pour remboursement de billets en souffrance sont productives d'intérêts. (Même Cour, 28 mai 1815.)

— Le tuteur est tenu de faire dans les six mois emploi des sommes qu'il a reçues pour son pupille faute de quoi il en doit les intérêts à partir de l'expiration de ce délai. (C. civ., art. 455, 456.)

Quand le tuteur rend compte à son pupille, la somme à laquelle s'élève le reliquat dû par le tuteur, porte intérêt, sans demande, à compter de la clôture du compte. Les intérêts de ce qui est dû au tuteur par le

mineur ne courent au contraire que du jour de la sommation de payer, qui a suivi la clôture du compte. (C. civ., art. 474.)

— Lorsqu'il y a demande judiciaire à fin de compte, les intérêts du reliquat courent du jour de la demande en compte, et non pas seulement du jour de la clôture du compte. (Arrêt de la Cour de Paris, 5 mars 1818.)

— Quand il y a lieu par les héritiers à rapporter à la masse de la succession, pour être compris dans le partage, ce qu'ils ont reçu par avancement d'hoirie, ils ne doivent tenir compte des fruits et intérêts que depuis le jour de l'ouverture de la succession. (C. civ., art. 856.)

Les intérêts ou fruits de la chose léguée doivent courir au profit du légataire dès le jour du décès, et sans qu'il ait formé sa demande en justice : 1° lorsque le testateur a expressément déclaré sa volonté, à cet égard, dans le testament ; 2° lorsqu'une rente viagère ou une pension a été léguée à titre d'aliments. (*Ibid.*, art. 1015.)

— Les intérêts de la dot courent de plein droit du jour du mariage contre ceux qui l'ont promise, encore qu'il y ait terme pour le payement, s'il n'y a stipulation contraire. (*Ibid.*, art. 1548.)

Si le mariage est dissous par la mort de la femme, l'intérêt et les fruits de la dot à restituer courent de plein droit au profit de ses héritiers depuis le jour de la dissolution. Si c'est par la mort du mari, la femme a le droit d'exiger les intérêts de sa dot pendant l'an du deuil, mais ils ne courent que du jour de sa demande. (*Ibid.*, art. 1570.)

Les remplois et récompenses dus par la communauté, aux époux, et les récompenses et indemnités par eux dues à la communauté, emportent les intérêts de plein



droit du jour de la dissolution de la communauté. (C. civ., art. 1473.)

Les créances personnelles que les époux ont à exercer l'un contre l'autre ne portent intérêt que du jour de la demande en justice. (*Ibid.*, art. 1479.)

— L'acheteur doit l'intérêt du prix de la vente jusqu'au payement du capital, dans les trois cas suivants : S'il a été ainsi convenu lors de la vente ; si la chose vendue et livrée produit des fruits ou autres revenus ; si l'acheteur a été sommé de payer. Dans ce dernier cas, l'intérêt ne court que depuis la sommation. (*Ibid.*, art. 1652.)

— L'intérêt des avances faites par le mandataire lui est dû par le mandant, à dater du jour des avances constatées. (*Ibid.*, art. 2001.)

— Les intérêts judiciaires et moratoires, à la différence de ceux qui sont de droit et de ceux qui sont conventionnels, ne s'obtiennent que par une demande judiciaire intentée par le créancier contre son débiteur, ou par une mise en demeure ; de là le mot *moratoires* (*mora*, retard).

La citation en conciliation fait courir les intérêts, pourvu que la demande soit formée dans le mois à dater du jour de la non-comparution ou de la non-conciliation. (C. de proc. civ., art. 57.)

— Les intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts ou par une demande judiciaire ou par une convention spéciale, pourvu que, soit dans la demande, soit dans la convention, il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière. (C. civ., art. 1154.)

— L'extinction d'une créance en fait cesser les intérêts. La quittance du capital donnée, sans réserve des intérêts, en fait présumer le payement et en opère la libération. (*Ibid.*, article 1908.) Cependant la





preuve contraire est admise contre cette présomption.

JARDINS D'AGRÉMENT. Leur revenu imposable sera porté au taux de celui des meilleures terres labourables de la commune. (Loi du 3 frimaire an VII.)

JARDINS POTAGERS. Leur revenu imposable doit être évalué d'après le produit de leur location possible, année commune, en prenant cette année commune sur quinze. Dans aucun cas, ils ne peuvent être évalués au-dessous du taux des meilleures terres labourables de la commune. (Loi du 3 frimaire an VII.)

JOURNÉES DE TRAVAIL. La valeur des journées de travail mentionnées dans la loi du 20 messidor an III, relative à la conservation des récoltes et des propriétés rurales, sera évaluée d'après le prix actuel de la journée dans le lieu où le délit a été commis. (Décret du 18 thermidor an III.)

JOUR DE SOUFFRANCE. *Voyez* SERVITUDES, VICES.

JURÉ, JURY. On nomme *juré* celui qui, n'ayant point de caractère public de magistrature, est appelé au tribunal pour y rendre, sur certains faits, une déclaration, d'après laquelle les magistrats appliquent la loi.

Pour connaître les droits, les devoirs et les obligations des jurés, il faut se procurer le *Manuel du juré belge*, ouvrage indispensable à tout citoyen qui peut être appelé à remplir ces importantes fonctions (1).

LACETS. Ils sont défendus pour la destruction du gibier. (Ordonnance de 1669.) *Voyez* CHASSE.

LACS ET ÉTANGS. Il est libre à tout propriétaire et

(1) Le *Manuel du juré belge* est édité par la Société Typographique Belge, Ad. Wahlen et Comp.

possesseur de chasser ou faire chasser en tout temps, dans ses lacs et étangs. (Loi du 30 avril 1790.)

Lorsque les étangs, d'après les avis et procès-verbaux des gens de l'art, peuvent occasionner, par la stagnation de leurs eaux, des maladies épidémiques ou épizootiques, ou que par leur position ils sont sujets à des inondations qui envahissent et ravagent les propriétés inférieures, les administrations des départements sont autorisées à en ordonner la destruction sur la demande formelle des municipalités, et sur l'avis de l'autorité administrative de l'arrondissement. (Loi du 11 septembre 1792.)

Il est défendu d'aller sur les mares, étangs et fossés lorsqu'ils sont glacés, pour en rompre la glace et y faire des trous, et d'y porter flambeaux, brandons et autres feux, à peine d'être puni comme de vol. (Ordonnance de 1669, rappelée par un arrêté du directoire exécutif, du 28 messidor an VI.) *Voyez* PÊCHE.

LAINE. Celle des animaux donnés à cheptel simple se partage. (*Voyez* BAIL.)

LAIT. Il est défendu à toutes personnes vendant du lait d'en déposer, sous quelque prétexte que ce soit, dans des vases de cuivre, sous peine de confiscation et de 300 fr. d'amende. (Déclaration du 13 juin 1777, et Ordonnance de police du 23 messidor an VIII.)

LANDES. Sont assujetties à la contribution foncière, d'après leur produit net moyen, quelque modique qu'il soit, sans que néanmoins la cotisation puisse jamais être moindre d'un décime par hectare. (Loi du 3 frimaire an VII.)

LAPINS DE GARENNES, placés par le propriétaire d'un fonds, sont immeubles par destination. (C. c., art. 524.)

Ceux qui passent dans une autre garenne appartien-

nent au propriétaire de cette garenne, pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude et artifice. (C. c., art. 564.)

LÉGATAIRE. On appelle ainsi celui au profit duquel un legs est fait par une disposition testamentaire. On distingue trois sortes de légataires. 1° Le légataire universel, c'est-à-dire, celui à qui le testateur donne l'universalité des biens qu'il délaissera à son décès; 2° le légataire à titre universel, c'est-à-dire, celui auquel le testateur lègue une quote part de biens, dont la loi lui permet de disposer, telle qu'une moitié, un tiers, ou tous ses immeubles, ou tout son mobilier, ou une quotité fixe de tous ses immeubles ou de tout son mobilier. (C. civ., art. 1010); le légataire à titre particulier, c'est-à-dire, celui auquel le testateur donne, soit en propriété, soit en usufruit, une somme d'argent déterminée, ou un ou plusieurs objets dépendants de la succession.

Tout legs pur et simple donne au légataire, du jour du décès du testateur, un droit à la chose léguée, droit transmissible à ses héritiers ou ayants cause; néanmoins le légataire ne peut se mettre en possession de la chose léguée, ni en prétendre les fruits ou intérêts, qu'à compter du jour de sa demande en délivrance, formée, suivant l'ordre établi dans l'art. 1011 du Code civil; ou du jour ou cette demande lui aura été volontairement consentie. (*Ibid.*, 1014.) Il n'y a d'exception que pour le légataire universel, institué par un testament public (notarié), et encore lorsqu'il ne se trouve pas en concours avec un héritier à réserve légale. (*Ibid.*, 1006.) Cependant tout autre légataire universel aura la jouissance des biens à lui légués, à compter du jour du décès, si la demande en délivrance a été formée dans l'année depuis cette époque. (*Ibid.*, 1005.)

Les intérêts ou fruits de la chose léguée courront aussi au profit du légataire particulier dès le jour du décès, et sans qu'il ait formé sa demande en justice : 1° lorsque le testateur aura expressément déclaré sa volonté à cet égard dans le testament; 2° lorsqu'une rente viagère ou une pension aura été léguée à titre d'aliments. (C. civ., art. 1015.)

Les frais de la demande en délivrance sont à la charge de la succession, mais les droits d'enregistrement du testament sont à la charge du légataire. (*Ibid.*, 1016.) Ils doivent le soumettre à cette formalité dans les trois mois du décès du testateur, à peine de payer le double droit d'enregistrement. (Loi du 22 brumaire an VII, art. 21 et 38.)

Lorsque l'héritier *ab intestat* a celé le testament au légataire, celui-ci a droit de prétendre les fruits ou intérêts de son legs depuis le décès du testateur. (Cour de Brux., 12 avril 1817.)

D'après ce qui précède, on voit que généralement le légataire a intérêt à ne pas négliger, ainsi que cela arrive souvent, de former la demande en délivrance du legs à lui fait.

Le légataire a un droit hypothécaire sur les immeubles de la succession (C. civ., art. 1017), pour le payement de son legs, par préférence à tous créanciers de l'héritier, mais il est tenu pour conserver ce privilége de prendre inscription dans les six mois du décès.

Il a en outre une action en séparation du patrimoine du défunt d'avec celui de l'héritier.

Quant aux droits de succession ou de mutation que le légataire peut avoir à payer, et aux délais dans lesquels il doivent être acquittés pour ne point encourir de fortes amendes, nous renvoyons *au Code des droits de suc-*

cession et de mutation par décès (1), ouvrage indispensable à tous ceux qui ont des successions, donations ou legs à recueillir.

LÉGUMES. En général tous fruits et légumes gâtés et corrompus ne peuvent être exposés en vente, à peine d'amende et de confiscation.

LÉVRIERS, sont défendus pour la destruction du gibier dans les forêts de l'État. (*Voyez* CHASSE.)

LIGNE. Celle dont on se sert pour la pêche, dans les fleuves ou rivières navigables, doit être flottante et tenue à la main ; celle qui se fixe au fond de l'eau, au moyen d'un plomb qui y est attaché, est expressément défendue. (Arrêt de la Cour de cassation du 1er décembre 1810.) *Voyez* PÊCHE.

LOUAGE. Il y a trois espèces principales de louage d'ouvrage et d'industrie : le louage des gens de travail qui s'engagent au service de quelqu'un ; celui des voituriers, tant par terre que par eau, qui se chargent du transport des personnes ou des marchandises ; celui des entrepreneurs d'ouvrages, par suite des devis ou marchés. On ne peut engager ses services qu'à temps, ou par une entreprise déterminée. Le maître est cru sur son affirmation, pour la quotité des gages, pour le payement du salaire de l'année échue, et pour les à-comptes donnés pour l'année courante. (C. civ., art. 1779 et 1882.) *Voyez* BAIL, SALAIRES, OUVRIERS et CONSTRUCTIONS.

LOUPS. Un arrêté du Directoire exécutif, du 19 pluviôse an V, ordonne que, tous les trois mois, et plus souvent s'il est nécessaire, il sera fait, dans les forêts

(1) Cet ouvrage, qui a été publié en 1837, se vend 2 francs 50 centimes à la Société Typographique Belge et chez les principaux libraires.

nationales et dans les campagnes, des battues générales et particulières pour la destruction des loups.

Une loi du 10 messidor de la même année, porte que, par forme d'indemnité et d'encouragement, il sera accordé à tout citoyen une prime pour chaque loup qu'il prouvera avoir détruit. Mais le montant de cette prime a été abaissé par un arrêté royal du 7 septembre 1828 qui la fixe, savoir : pour un loup ou une louve, indistinctement, à 8 florins, pour un louveteau à 3 florins; sauf le droit réservé à l'administration provinciale de l'élever à 20 florins dans le cas de rage. Cette prime est payable dans la huitaine de la déclaration faite et prouvée de la destruction de l'animal.

La présentation du loup détruit doit être faite au bourgmestre de la commune qui en dresse procès-verbal. Il est un moyen au moins aussi efficace que les battues pour la destruction des loups; c'est l'empoisonnement. A cet effet on fait étrangler une vieille brebis, et l'on introduit de la *noix vomique*, rapée fraîchement, dans 15 à 20 trous, que l'on pratique dans la chair avec un couteau, et dont on bouche l'ouverture avec de la graisse, ou dont on rapproche les deux bords par une couture. On lie ensuite cet animal par les quatre pates avec de l'osier, et non avec des cordes qui conservent trop longtemps l'odeur de l'homme. On enterre l'animal ainsi préparé dans un fumier qui travaille, et on l'y laisse pendant vingt quatre heures en été, et pendant trois jours et trois nuits en hiver, suivant le degré de chaleur du fumier. L'animal est ensuite traîné par de longs circuits jusqu'à l'endroit le plus fréquenté par les loups, et il est alors suspendu à une branche d'arbre, assez haut pour que le loup soit obligé d'attaquer par les reins. Cet animal vorace mâche peu le morceau qu'il

arrache, il avale de suite, et le poison ne tardant pas à faire son effet, il n'a pas le temps de gagner son repaire, et on le trouve mort le lendemain. Comme le chien ne mange pas la chair de son semblable, si l'on s'en servait au lieu de brebis on n'aurait pas à craindre que les chiens du voisinage vinssent dévorer l'appât.

LOYER. Est le louage du travail ou du service. (*Voyez* Contrat de louage, Bail.)

Les loyers échus produisent intérêt du jour de la demande ou de la convention spéciale pourvu que, dans l'une ou l'autre, il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière. (C. civ., art. 1154 et 1155.)

Les loyers des maisons se prescrivent par cinq ans. (*Ibid.*, 2277)

Les loyers et fermages d'immeubles sont privilégiés sur les fruits de la récolte de l'année et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme. (*Voyez* Immeubles.)

MAISONS et BATIMENTS. Ceux dont il serait nécessaire de faire démolir et d'enlever une portion pour cause d'utilité publique légalement reconnue, doivent être acquis en entier, si le propriétaire l'exige; sauf à l'administration publique ou aux communes à revendre les portions de bâtiment ainsi acquis, et qui ne seront pas nécessaires pour l'exécution du plan. La cession, par le propriétaire, à l'administration publique ou à la commune, et la revente, seront effectuées conformément aux lois sur l'expropriation publique. (*Voyez* Expropriation.)

MAITRES. Sont crus sur leur affirmation pour la quotité de gages des domestiques, pour le payement du salaire de l'année échue des ouvriers, et pour les à-comptes donnés pour l'année courante. (C. civ., art. 1781.)

Sont responsables des dommages causés par leurs domestiques dans les fonctions auxquelles ils les ont employés. (C. civ., art. 1384.) *V.* Domestiques, Ouvriers.

MALADIES contagieuses. Il est défendu à tous marchands de chevaux ou autres de vendre ou exposer en vente, dans les foires et marchés, ou partout ailleurs, des chevaux ou bestiaux atteints ou suspects de morve ou de maladies contagieuses, à peine d'une amende de 500 fr. (Arrêt du conseil d'État du 16 juillet 1784.)

Tout détenteur ou gardien d'animaux ou de bestiaux soupçonnés d'être infectés de maladie contagieuse, qui n'aura pas averti sur-le-champ le maire de la commune où ils se trouvent, et qui même, avant que le maire ait répondu à l'avertissement, ne les aura pas tenus renfermés, sera puni d'un emprisonnement de six jours à deux mois, et d'une amende de 16 fr. à 200 fr. Seront également punis d'un emprisonnement de deux à six mois, et d'une amende 100 à 500 fr. ceux qui, au mépris des défenses de l'administration, auront laissé leurs animaux ou bestiaux infectés communiquer avec d'autres; et si de cette communication il est résulté une contagion parmi les autres animaux, les contrevenants seront punis d'un emprisonnement de deux à cinq ans, et d'une amende de 100 à 1000 francs, le tout sans préjudice de l'exécution des lois et règlements relatifs aux maladies épizootiques et de l'application des peines y portées. (C. pénal, art. 459 à 462.) *Voyez* Épizootie.

Pertes de bestiaux occasionnées par des maladies contagieuses. *Voyez* Indemnités et Secours.

MARAIS desséchés. *Voyez* Desséchements.

MARAIS et Palus. L'évaluation du revenu imposable des terrains connus sous cette dénomination, et qui ne peuvent servir que de simples pâturages, sera faite

d'après le produit que le propriétaire serait présumé en obtenir année commune, selon les localités, soit en faisant consommer la pâture, soit en les louant sans fraude à un fermier auquel il ne fournirait ni bestiaux, ni bâtiments, et déduction faite des frais d'entretien. (Loi du 3 frimaire an VII.)

MARAUDEURS. Quiconque maraude, dérobe des productions de la terre qui peuvent servir à la nourriture des hommes, ou d'autres productions utiles, est condamné à une amende égale au dédommagement dû au propriétaire ou fermier. Il peut aussi, suivant les circonstances du délit, être condamné à la détention de police municipale. (Lois des 28 septembre et 6 octobre 1791.) (*Voyez* FRUITS.)

MARNIÈRES. Moyens préservatifs et curatifs de méphitisme qu'elles produisent. (*Voyez* PUITS.)

MARTELAGE. On appelle ainsi la marque que les officiers des eaux et forêts font avec leur marteau, aux arbres qui doivent être coupés.

Un décret du 15 avril 1811, concernant le martelage des arbres propres au service de la marine, et appartenant à des particuliers, porte que les dispositions de l'ordonnance de 1669, et de la loi du 9 floréal an XI, qui prescrivent aux propriétaires d'arbres-futaie épars ou en plain bois, de faire des déclarations de leurs intentions d'abattre lesdits arbres, seront exécutées, sous peine par les contrevenants, d'être condamnés à l'amende, à raison de 45 fr. par mètre de tour pour chaque arbre passible de la déclaration ; et en cas de récidive, à une amende double. Sont exceptés de la déclaration, les propriétaires des arbres situés dans les lieux clos et fermés de murs ou de haies vives avec fossés, attenant aux habitations, et qui ne sont pas emménagés en coupes

réglées. Les propriétaires ne sont assujettis à comprendre dans leur déclaration que les chênes de futaie et les ormes ayant 15 décimètres de tour et au-dessus. Si les ormes sont plantés en avenue, près des maisons d'habitation, ils sont également exempts d'en faire la déclaration. Ces déclarations doivent être faites en doubles sur papier timbré, et remises à l'inspecteur ou sous-inspecteur forestier de l'arrondissement, lequel visera un des doubles qui sera retiré par le déclarant. L'abattage des arbres sera fait par le propriétaire avant le 15 avril, conformément à l'ordonnance de 1669. Dès que l'abattage sera terminé, le propriétaire en donnera avis au contre-maître de la marine ou à l'officier du génie maritime, chef de l'arrondissement forestier, et celui-ci en informera le fournisseur. Six mois après l'abattage, si l'administration de la marine ou ses fournisseurs n'ont pas payé la valeur de ces bois, les propriétaires pourront disposer à leur gré des arbres marqués. Les propriétaires qui voudront faire usage de la faculté qui leur est accordée par la loi du 9 floréal an XI, pour le *cas d'urgente nécessité*, ne pourront procéder à l'abattage des arbres qu'après avoir fait préalablement constater l'urgence. Il est défendu aux agents forestiers, contre-maîtres de la marine et autres, d'exiger des propriétaires de bois aucune rétribution ou indemnité pour les actes ou procès-verbaux faits en exécution du présent décret.

MATÉRIAUX. Ceux provenant de la démolition d'un édifice, et ceux assemblés pour en construire un nouveau, sont meubles jusqu'à ce qu'ils soient employés dans une construction. (C. civ., art. 532.) *Voyez* CONSTRUCTIONS.

MÉTAIRIE. Ce mot, dans son acception la plus éten-

due, signifie ***héritage donné à ferme pour en partager les fruits;*** dans une acception moins étendue, il signifie *logement du métayer.* (*Voyez* BAIL.)

MÉTAYER. Le métayer est distingué du fermier, en ce qu'il n'est obligé que de partager la récolte, bonne ou mauvaise, dans la proportion convenue avec son maître; au lieu que le fermier paye tous les ans une somme fixe au propriétaire, prix indépendant de la récolte. Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur, ne peut ni sous-louer, ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail. En cas de contravention, le propriétaire a droit de rentrer en jouissance, et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail. (C. civ., art. 1763 et 1764.) *Voyez* BAIL.

MEUBLES ET USTENSILES *servant à l'exploitation des terres.* Ils ne peuvent être saisis ni vendus pour cause de dettes, si ce n'est par la personne qui les a fournis, ou pour l'acquittement de la créance du propriétaire vis-à-vis son fermier. (Décret du 5 juin 1791.)

MEULES DE GRAINS. Une peine de douze journées de travail, outre le dommage, et même la détention de police municipale, suivant les circonstances, est prononcée contre ceux qui allumeraient des feux dans les champs, plus près de 50 toises des meules de grains, (Loi du 28 sept. 1791, art. 10 du tit. 2.)

MUR MITOYEN. Dans les villes et dans les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments, jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre clos et dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire.

Il y a marque de non mitoyenneté lorsque la sommité

du mur est droite et à-plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné; lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre, qui y auraient été mis en bâtissant le mur. Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.

La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun. Cependant tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions, en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne.

Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à 54 millimètres près; sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement, les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune, et en outre l'indemnité de la charge, en raison de l'exhaussement et suivant la valeur. Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédant d'épaisseur doit se prendre de son côté. Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûtée,



et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédant d'épaisseur s'il y en a.

Tout propriétaire joignant un mur a de même la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de sa valeur, ou la moitié de la valeur de la portion qu'il veut rendre mitoyenne, et moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti.

L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler, par experts, les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins qui y sont assis. La hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus; et, à défaut d'usage et de règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins 32 décimètres de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de 50,000 âmes et au-dessus, et 26 décimètres dans les autres.

Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient; le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche; le propriétaire du premier étage

fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui ; et ainsi de suite.

Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen ou une maison, les servitudes actives et passives se continuent à l'égard du nouveau mur ou de la nouvelle maison, sans toutefois qu'elles puissent être aggravées, et pourvu que la reconstruction se fasse avant que la prescription soit acquise. (C. civ., art. 653 à 666.)

NON-MITOYENNETÉ. *Voyez* Fossé et Mur mitoyen.

OISEAUX. Leur destruction est un attentat aux intérêts de l'agriculture, hors le moineau ou mouchat qui désole nos champs et nos greniers ; les oiseaux détruisent les chenilles, les insectes, et, sous ce rapport, ils sont très-utiles aux propriétaires ruraux. Sous prétexte de chercher des nids d'oiseaux, des individus se permettent de pénétrer dans les forêts de l'État et particulières, et d'y faire beaucoup de dégâts. Dans l'intérêt de l'agriculture, et de la conservation des bois, l'autorité doit défendre de chercher et d'enlever les nids d'oiseaux, soit dans les forêts de l'Etat, soit dans les propriétés particulières.

OUVRAGES intermédiaires, requis pour certaines constructions. (*Voyez* Constructions.)

Les ouvrages faits sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait acquérir par prescription, soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment.

Les ouvrages faits par le propriétaire du sol avec des matériaux qui ne lui appartiennent pas, l'expose à en payer la valeur, même à des dommages-intérêts ; ce-

pendant le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever. (C. civ., art. 553, 554.)

OUVRIERS. Il leur est défendu de se liguer entre eux. (*Voyez* COALITION.)

Comment ils peuvent louer leurs services. (*Voyez* LOUAGE, BAIL.)

Les ouvriers employés à la construction d'un bâtiment ou d'autres ouvrages faits à l'entreprise, n'ont d'action contre celui pour lequel les ouvrages ont été faits, que jusqu'à concurrence de ce dont il se trouve débiteur envers l'entrepreneur. Ceux qui font directement des marchés à prix faits, soit maçons, charpentiers, serruriers ou autres, sont entrepreneurs dans la partie qu'ils traitent, et astreints aux mêmes règles. *Voyez* CONSTRUCTION, ARCHITECTES.

PAILLES ET ENGRAIS. Sont immeubles par destination. (C. civ., art. 524.) — Les pailles de l'année doivent être laissées au propriétaire par le fermier sortant. (*Ibid.*, 1778.) *Voyez* BAIL.

PANNEAUX. Sont défendus pour la destruction du gibier dans les forêts de l'État. (*Voyez* CHASSE.)

PARCOURS. La servitude réciproque, de commune à commune, connue sous le nom de *Parcours*, et qui entraîne avec elle le droit de vaine pâture, continuera provisoirement d'avoir lieu, avec les restrictions ci-après déterminées, lorsque cette servitude sera fondée sur un titre ou sur une possession autorisée par les lois et coutumes. A tous autres égards, elle est abolie.

Le droit de vaine pâture dans une commune, accompagné ou non de la servitude de parcours, ne pourra exister que dans les lieux où il est fondé sur un titre particulier, ou autorisé par la loi ou par un usage local immémorial, et à la charge que la vaine pâture n'y sera



exercée que conformément aux règles et usages locaux, qui ne contrarieront point les réserves qui vont être exprimées.

Le droit de clore et de déclore ses héritages résulte essentiellement de celui de propriété, et ne peut être contesté à aucun propriétaire. Toutes les lois et coutumes qui peuvent contrarier ce droit, sont abrogées.

Le droit de parcours et le droit simple de vaine pâture ne pourront, en aucun cas, empêcher les propriétaires de clore leurs héritages; et un héritage ne pourra être assujetti ni à l'un, ni à l'autre de ces droits, lorsqu'il sera entouré d'un mur de quatre pieds de hauteur, avec barrière ou porte, ou lorsqu'il sera exactement fermé et entouré de palissades, ou de treillages, ou d'une haie vive, ou d'une haie sèche, faite avec des pieux, ou cordelée avec des branches, ou de toute autre manière de faire des haies en usage dans chaque localité, ou enfin d'un fossé de quatre pieds de large au moins à l'ouverture, et de deux pieds de profondeur.

La clôture affranchira de même du droit de vaine pâture réciproque ou non réciproque entre particuliers, si ce droit n'est pas fondé sur un titre. Toutes les lois et tous usages contraires sont abolis.

Entre particuliers, tout droit de vaine pâture, fondé sur un titre, même dans les bois, sera rachetable à dire d'experts, suivant l'avantage que pourrait en retirer celui qui avait ce droit, s'il n'était pas réciproque, ou eu égard au désavantage qu'un des propriétaires aurait à perdre la réciprocité, si elle existait; le tout sans préjudice au droit de *cantonnement*, tant pour les particuliers que pour les communautés, confirmé par l'art. 8 de la loi des 16 et 17 septembre 1790. (Loi du 28 septembre 1791.)

Dans aucun cas et dans aucun temps, le droit de parcours ni celui de vaine pâture ne pourront s'exercer sur les prairies artificielles, et ne pourront avoir lieu sur aucune terre ensemencée ou couverte de quelque production que ce soit qu'après la récolte.

Partout où les prairies naturelles sont sujettes au parcours ou à la vaine pâture, ils n'auront lieu provisoirement que dans le temps autorisé par les lois et coutumes, et jamais tant que la première herbe ne sera pas récoltée.

Le droit dont jouit le propriétaire, de clore ses héritages, a lieu même par rapport aux prairies dans les communes où, sans titre de propriété, et seulement par l'usage, elles deviennent communes à tous les habitants, soit immédiatement après la récolte de la première herbe, soit dans tout autre temps déterminé.

Dans les pays de parcours ou de vaine pâture soumis à l'usage du troupeau en commun, tout propriétaire ou fermier peut renoncer à cette communauté, et faire garder, par troupeau séparé, un nombre de têtes de bétail proportionné à l'étendue des terres qu'il exploite.

La quantité de bétail est fixée dans chaque commune, proportionnellement à l'étendue du terrain, à tant de bêtes par arpent, d'après les règlements et usages locaux. A défaut de documents positifs, il y est pourvu par le bourgmestre. Néanmoins tout chef de famille domicilié peut mettre sur les terrains sujets au parcours et à la vaine pâture jusqu'au nombre de six bêtes à laine et une vache avec son veau, sans préjudice des usages et coutumes locaux plus avantageux.

Les propriétaires et fermiers non domiciliés peuvent mettre dans le troupeau commun, ou faire garder par



troupeau séparé, le nombre de têtes de bétail fixé d'après le mode proportionnel ci-dessus. Les héritages clos sont pris en considération pour régler, d'après ce mode, les têtes de bétail que le propriétaire peut mettre dans le troupeau commun.

La commune voisine, dont le droit de parcours se trouve restreint par les clôtures, ne peut demander d'indemnité à l'autre commune ; mais elle peut renoncer au droit réciproque, même dans le cas où le droit de parcours s'exercerait sur la propriété d'un particulier. Si une commune ou hameau se trouve réunie à une autre commune, la plus petite partie suit la loi établie dans la plus grande, soit relativement au parcours et à la vaine pâture, soit relativement au troupeau en commun, et les corps administratifs décident des contestations qui peuvent naître à cet égard.

Aussitôt qu'un propriétaire a un troupeau malade, il est tenu d'en faire la déclaration à la mairie de sa commune ; le bourgmestre assigne sur le terrain du parcours ou de la vaine pâture un espace où le troupeau peut *pâturer* exclusivement, et le chemin qu'il doit suivre pour se rendre au pâturage. S'il n'y a point de parcours ou de vaine pâture dans la commune, le propriétaire ne peut faire sortir de ses héritages le troupeau malade. En cas de contravention, et le troupeau saisi, il est mené au lieu de dépôt indiqué par le bourgmestre de la commune, jusqu'à ce que le juge de paix ait prononcé, et qu'il ait été satisfait aux condamnations encourues.

Les corps administratifs doivent employer constamment les moyens de protection et d'encouragement qui sont en leur pouvoir pour la multiplication des chevaux, des troupeaux, et de tous les bestiaux qui sont utiles à l'amélioration de nos espèces et pour le soutien de tous

les établissements de ce genre. Ils doivent encourager aussi les habitants des campagnes, par des récompenses et suivant les localités, à la destruction des animaux malfaisants qui peuvent ravager les troupeaux, ainsi qu'à la destruction des animaux et des insectes qui peuvent nuire aux récoltes. Ils doivent employer particulièrement tous les moyens de prévenir et d'arrêter les épizooties et la contagion de la morve des chevaux. (Lois des 28 septembre et 6 octobre 1791.) *Voyez* Epizootie, Bestiaux, Maladies contagieuses.

Une disposition de la loi du 28 août 1792, porte que, conformément à celle du 19 septembre 1790, les actions en cantonnement continueront d'avoir lieu dans les cas de droit, et que le cantonnement pourra être demandé tant par les usagers que par les propriétaires.

Un arrêté du comité de salut public, du 25 messidor an III, a suspendu l'usage de la vaine pâture dans les prés, quoique non clos, jusqu'à la seconde faulx et à la levée des regains; et les administrations de département, par une lettre du ministre de l'intérieur du 23 thermidor an IV, ont été autorisées à maintenir provisoirement cette disposition, toutes les fois que la modicité de la récolte des fourrages exige qu'on profite des végétations postérieures, pour satisfaire aux besoins de la consommation ordinaire. (*Voyez* Paturage.)

Le propriétaire qui veut se clore perd son droit aux parcours et vaine pâture, en proportion du terrain qu'il y soustrait. (C. c., art. 648.)

Ainsi lorsqu'un propriétaire, dans un pays où le parcours est établi, met en clôture la moitié ou le tiers des terres qu'il possède dans la commune, il perd la faculté d'user du parcours pour la moitié ou le tiers du nombre

des animaux qu'il avait droit de faire paître sur les terres non-closes des autres propriétaires.

Le droit de parcours ne s'exerce que sur des terres en jachère ou dont la récolte est faite.

Un propriétaire, même en pays de parcours soumis à l'usage du troupeau commun, peut être autorisé à avoir un pâtre particulier, et par suite, dispensé de concourir au payement du pâtre communal. (Cour de cassation de France, 4 juillet 1821.)

PASSAGE (DROIT DE). Le propriétaire dont les fonds sont enclavés, et qui n'a aucune issue sur la voie publique, peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins pour l'exploitation de son héritage, à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. (C. civ., art. 682.)

S'il s'agit d'un terrain en culture, il faut que le passage soit suffisant pour y conduire les hommes et les animaux, avec les instruments aratoires. Si l'immeuble est un bâtiment, le passage doit être proportionné à l'usage auquel sert ce bâtiment. Cependant, s'il est environné de tous côtés par des constructions, le passage sera tel que la localité le permettra.

Celui qui a besoin de passage ne peut forcer l'autre propriétaire à lui en vendre la propriété, ni celui-ci le contraindre à l'acheter. L'indemnité n'est exigible qu'en redevance annuelle, qui cesse d'être due quand on n'a plus besoin du passage; et de même le passage peut être refusé dès qu'il n'est plus d'une nécessité indispensable.

L'action en indemnité est prescriptible (*par trente années*), et le passage doit être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable. (C. civ., art. 685.)

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. (C. civ., art. 683.)

Néanmoins il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé. C. civ., art. 684).

Il suit de là que si, par la suite, le propriétaire du fonds assujetti au passage trouvait cette servitude gênante dans l'endroit où d'abord elle avait été fixée, il pourrait proposer de l'établir sur une autre partie de sa pièce de terre, pourvu que le passage conduisît à la même voie publique.

Dans les passages propres aux voitures, on doit placer des *bornes* contre le mur mitoyen pour le garantir des dégradations que pourraient causer les roues. Dans les passages peu larges, on garantit le mur par des bandes de fer placées à la hauteur où les essieux peuvent toucher le mur.

PATENTES. Les cultivateurs occupés aux exploitations, pour la vente de leurs bestiaux, denrées et productions, excepté les cas où ils vendraient les boissons de leur crû à pinte et à pot, sont exceptés de l'obligation de se pourvoir de patentes. (Décret du 2 mars 1791.)

La disposition précédente a été modifiée par un article de la loi du 1er brumaire an VII, portant que : ne sont pas assujettis à la patente, les laboureurs et les cultivateurs, seulement pour la vente des récoltes et fruits provenant des terrains qui leur appartiennent, ou par eux exploités, et pour le bétail qu'ils y élèvent. (*Voyez* CONTRIBUTIONS.)

PATIS. L'évaluation du revenu imposable des terrains connus sous cette dénomination, qui, par la qualité inférieure de leur sol, ou par d'autres circonstances na-

turelles, ne peuvent servir que de simple pâturage, sera faite d'après le produit que le propriétaire serait présumé pouvoir en obtenir année commune, selon les localités, soit en faisant consommer la pâture, soit en les louant sans fraude à un fermier auquel il ne fournirait ni bestiaux ni bâtiments, et déduction faite des frais d'entretien. (Loi du 3 frimaire an VII.)

PATRES. *Voyez* BERGERS, BESTIAUX.

PATURAGE (DROIT DE). Le pâturage des bestiaux dans les forêts nationales de l'ancien domaine est interdit à tous particuliers riverains qui ne justifieront pas être du nombre des usagers reconnus et conservés dans les états anciennement arrêtés par le ci-devant Conseil. Il est également interdit dans toutes les forêts devenues nationales, excepté aux *usagers* qui auront justifié de leurs droits; lesquels étant reconnus, ne pourront user de cette faculté qu'en se conformant strictement aux dispositions contenues au titre 9 de l'ordonnance du mois d'août 1669. Leurs bestiaux ne pourront être conduits que dans les parties de bois qui auront été déclarées défensables par les agents forestiers, sous les peines prescrites par les ordonnances et règlements. (Arrêté du Directoire du 5 vendémiaire an VI.)

Le 14 fructidor an X, le conseiller d'État chargé, sous l'autorité du ministre de l'intérieur, de tout ce qui concerne les recettes et dépenses municipales, autorisa les préfets à homologuer les délibérations des conseils municipaux portant établissement de taxes par tête de bétail, pour tenir lieu du prix de location des pâturages communs.

Un décret du 7 nivôse an XIII, porte que les droits de pâturage ou parcours dans les bois et forêts appartenant soit à l'État ou aux établissements publics, soit aux particuliers, ne peuvent être exercés par les communes ou

particuliers qui en jouissent en vertu de leurs titres ou des statuts et usages locaux, que dans les parties de bois qui auront été déclarées défensables, conformément aux articles 1 et 3 du titre 10 de l'ordonnance de 1669, et sous les prohibitions portées en l'article 14 du même titre.

Le 18 brumaire an XIV, le conseil d'État donna l'avis ci-après sur plusieurs questions relatives aux droits de pâturage et de parcours dans les bois et forêts.

« Le conseil d'État est d'avis :

» Sur la première question, savoir : *Quelle peine encourt l'usager qui introduit des bestiaux dans les bois non déclarés défensables ?*

» Que les bestiaux dont il s'agit ne peuvent point être les chèvres, brebis et moutons, dont l'introduction est défendue en tout temps dans les bois et forêts de la Couronne et de l'État, par l'art. 13 du titre 19 de l'ordonnance de 1660 ;

» Que quant à l'introduction des autres bestiaux dans les bois, avant qu'ils soient déclarés défensables, l'article 10, titre 32 de la même ordonnance, y a pourvu : il prononce la confiscation des bestiaux trouvés en délit, et, dans les cas où ils ne pourraient être saisis, des amendes qui ont été modérées par des règlements particuliers auxquels on doit se conformer dans chaque localité.

» Le délit résulte de la seule introduction dans les bois avant qu'ils soient défensables, et la peine est indépendante de la réparation des dommages causés.

» Sur la seconde question : *Si deux propriétaires qui ont un droit réciproque de parcours sur leurs bois, peuvent y introduire des bestiaux avant que les bois où ils exercent le parcours aient été déclarés défensables ?*

» Que cette introduction blesserait directement les intérêts du propriétaire, qui a soumis ses bois au parcours quand ils ne peuvent en être dégradés, et non pas avant qu'ils soient en état de le souffrir; que cette introduction est donc interdite, et qu'elle est susceptible des peines portées par l'art. 38 du titre 2 de la loi du 6 octobre 1791, sur la police rurale.

» Mais la répression de cette contravention n'appartient point, par action principale, à l'administration des forêts.

» Sur la troisième question : *Si un particulier peut être empêché d'introduire ses bestiaux dans ses propres bois, avant qu'ils soient défensables?*

» Que sans doute on doit empêcher qu'un usager n'exerce son droit dans un temps où son usage détruirait la propriété; c'est le motif de la réponse à la question précédente. Mais le propriétaire qui introduit des bestiaux dans ses propres bois, n'exerce ni un usage ni une servitude; il use de sa chose. La propriété consiste dans le droit d'user et d'abuser, sauf les intérêts des tiers : ce droit doit être respecté, à moins qu'il n'en résulte de graves abus.

» Quel que soit l'intérêt de l'État à la conservation des bois, on peut s'en remettre à celui des particuliers de ne pas dégrader les bois qui leur appartiennent.

» Sur la quatrième question : *A qui il appartient de déclarer le temps où les bois sont défensables?*

» Que l'article 1er du titre 19 de l'ordonnance de 1669 attribue ce droit aux grands-maîtres, sur les avis des officiers des maîtrises; que les administrateurs généraux des forêts tiennent la place des grands-maîtres, et qu'il leur appartient de déterminer, dans chaque localité,

d'après l'avis des conservateurs, le temps et l'âge où les bois seront défensables. » (*Voyez* Bestiaux, Parcours, Troupeaux.)

PAYEMENT. Le prix peut être payé ou en numéraire métallique en entier, ou en numéraire en partie et en grains et denrées en partie, ou en totalité en grains, ou en denrées de *telle* nature, ou en bestiaux de *telle* espèce, ou même en travaux et services, à raison de *tant* par jour de travail et de service. Cette convention est encore laissée au choix des contractants.

Lorsqu'on n'a fait aucune convention de cette nature, le prix doit être payé en argent.

Pour évaluer le prix des jours de travail ou de service, lorsqu'il n'a point été fixé, on prend le prix moyen que gagneraient les autres ouvriers dans le même lieu, pour le même genre de travail.

Le prix d'un bien rural peut consister en une certaine quantité de fruits, tels que l'héritage qui est loué les produit. Par exemple, les métairies se louent souvent pour une certaine quantité de grains par an ; les vignes, pour une certaine quantité de vin.

Quelquefois aussi les héritages s'afferment pour une portion déterminée des fruits qui se recueilleront : par exemple, à la charge par le fermier de donner au locateur la moitié des blés qui seront recueillis chaque année, ou le tiers, ou le quart. Ces sortes de baux se nomment *partiaires*.

Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession (*tacite reconduction*), il est censé les occuper aux mêmes conditions pour le terme fixé par l'usage des lieux (*et par conséquent le prix en est le même et doit être payé de la même manière*.) (C. civ., art. 1738 et 1759.)

La *tacite reconduction* ne met point à couvert de la prescription les loyers prescriptibles par cinq ans.

Le locataire devant tirer *quittance* de tous les termes qu'il paye, s'il était dû plusieurs termes, ou que le locataire ne pût pas justifier de quittances, le propriétaire en serait cru à son serment sur les termes dus et réclamés.

Le créancier ne peut être contraint de recevoir autre chose que celle qui lui est due, quoique la valeur de la chose offerte soit égale ou même plus grande (C. civ., art. 1243.)

Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le payement d'une dette, même divisible. (*Ibid.*, art. 1244.)

Si la dette est d'une chose qui ne soit déterminée que par son espèce (comme denrées ou marchandises), le débiteur n'est pas tenu, pour être libéré, de la donner de la meilleure espèce, mais il ne pourra l'offrir de la plus mauvaise. (*Ibid.*, art. 1246.)

Si le payement se fait en argent, il doit l'être en espèces au cours à l'époque du payement, et non au cours qu'elles avaient à l'époque où le bail a été fait.

S'il était formé une opposition entre les mains du locataire, il ne pourrait point payer qu'il ne lui eût été signifié une mainlevée de l'opposant, ou un jugement qui l'autorisât à payer, à peine d'être exposé à payer deux fois, mais sauf son recours contre celui qui aurait reçu la première fois. (C. civ., art. 1242.)

Cette opposition ne l'empêcherait pas de payer les *contributions* dues par le propriétaire, lorsque la demande lui en serait faite. (Loi du 12 novembre 1808.)

Le payement doit être exécuté dans le lieu désigné par le bail. Si le lieu n'y est pas désigné, le payement doit

être fait au domicile du débiteur. (Code civil, article 1247.)

Le payement doit être fait au créancier (*le propriétaire*), ou à quelqu'un ayant pouvoir de lui, ou qui soit autorisé par justice, ou par la loi, à recevoir pour lui.

Le payement fait à celui qui n'aurait pas le pouvoir de recevoir pour le créancier, est valable si celui-ci le ratifie ou s'il en a profité. (*Ibid.*, art. 1239.)

Si la procuration avait été révoquée et la révocation notifiée, le payement ne serait pas valable. (*Ibid.*, art. 2004 et 2005.)

Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des payements faits par anticipation.

Les payements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'un stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation. (*Ibid.*, art 1753.)

Ainsi, s'il a payé au principal locataire *six mois d'avance*, imputables sur les derniers six mois de sa location, ce payement est valable, et le sous-locataire a le droit de l'opposer au propriétaire.

Un huissier, porteur de pièces, est personne capable de recevoir pour le propriétaire, et sa quittance vaut celle du propriétaire quand les poursuites sont commencées.

Si le propriétaire était en faillite, le payement des loyers devrait être fait aux agents et syndics des créanciers, conformément aux articles 463 et 492 du Code de commerce.

Si le propriétaire était décédé, ce serait à ses héritiers,

ou à celui de ses héritiers chargé des recouvrements, que le payement devrait être fait; et en cas que la succession fût déclarée vacante, au curateur à la succession vacante. (C. civ., art. 803 et 813.)

Si le propriétaire était *absent*, le locataire pourrait payer à la personne chargée par la justice d'administrer ses biens, ou à ceux de ses héritiers qui seraient envoyés en possession provisoire de ses biens par le jugement du tribunal. (C. civ., art. 112 et 120.)

S'il avait vendu la propriété louée, et que l'acquéreur eût notifié au locataire son contrat d'acquisition, ce serait à cet acquéreur qu'il devrait payer.

Lorsqu'il y a des contestations entre le propriétaire et le locataire sur le prix ou la quotité des loyers dus, et que le propriétaire refuse de les recevoir, le locataire qui veut se libérer, surtout s'il veut déménager, peut faire au propriétaire des *offres réelles*, *par acte d'huissier*, de la somme qu'il lui doit, et, sur son refus d'accepter les offres, *consigner* la somme.

Les *offres réelles*, suivies d'une *consignation*, libèrent le débiteur. Elles tiennent lieu à son égard de payement lorsqu'elles sont valablement faites; et la chose, ainsi consignée, demeure aux risques du créancier. (C. civ., art. 1257.)

Pour la validité des offres réelles et de la consignation, voyez les articles 1258 et 1259 du Code civil.

Le locataire peut encore *consigner* le prix de son loyer, lorsque le propriétaire absent n'a laissé personne pour le représenter, lorsqu'il est décédé et que ses héritiers ne sont pas connus ou ne sont pas d'accord entre eux, ou lorsqu'il a des oppositions entre les mains et qu'il a cependant besoin de déménager. (*Voyez* PRESCRIPTION.)

PÊCHE (DROIT ET POLICE DE). Le droit exclusif de la pêche est aboli, et il est permis à chacun de pêcher le long de ses héritages. (Décret des 6 et 30 juillet 1793.) Les fleuves et rivières navigables ou flottables, les rivages, lais et relais de la mer, les ports, les havres, n'étant pas susceptibles d'une propriété privée, sont considérés comme dépendances du domaine public. (Ordonnance des eaux et forêts du mois d'août 1669, article 41 du titre 27, et C. civ., art. 538.) Le gouvernement dispose donc du droit de pêcher dans les mers qui baignent les côtes, ainsi que dans les fleuves et rivières. On a dû soumettre l'exercice de cette faculté pour prévenir les abus de la cupidité et assurer la conservation du poisson, dont la chair nourrit également et le riche et le pauvre. Pour pêcher dans les fleuves et rivières, il faut être muni d'une licence ou bien être adjudicataire de la ferme de la pêche.

A cet effet, le gouvernement détermine les parties des fleuves et rivières où il juge la pêche susceptible d'être mise en ferme, et il règle pour les autres les conditions auxquelles sont assujettis les citoyens qui veulent y pêcher moyennant une licence.

Pêche dans la mer et sur les grèves — Toutes les lois sont d'accord pour interdire l'usage des appâts propres à empoisonner le poisson; pour défendre l'emploi de certains filets et engins; pour déterminer l'ouverture des mailles de ceux que les pêcheurs peuvent employer; pour interdire ou restreindre la pêche pendant le temps que le poisson fraye; enfin, pour empêcher les pêcheurs de porter des obstacles à la navigation et à la police des ports.

Pêche dans les fleuves et les rivières navigables ou flottables. — Tout individu qui, n'étant ni fermier

de la pêche, ni pourvu de licence, pêchera dans les fleuves et rivières navigables, autrement qu'à la ligne flottante et à la main, sera condamné : 1° à une amende qui ne pourra être moindre de 30 fr. ni excéder 200 fr.; 2° à la confiscation des filets et engins de pêche; 3° à des dommages-intérêts envers le fermier de la pêche, d'une somme pareille à l'amende. L'amende sera double en cas de récidive. Les délits seront poursuivis de la même manière que les délits forestiers.

Les gords, barrages et autres établissements fixes de pêches, construits ou à construire, sont pareillement affermés, après qu'il a été reconnu qu'ils ne nuisent point à la navigation, qu'ils ne peuvent produire aucun attérissement dangereux, et que les propriétaires riverains n'en souffrent aucun dommage.

La police, la surveillance et la conservation de la pêche, sont exercées par les agents et les préposés de l'administration forestière, en se conformant aux dispositions prescrites pour constater les délits forestiers.

Les fermiers de la pêche peuvent établir des gardes-pêches, à la charge d'obtenir l'approbation du conservateur des forêts, et de les faire recevoir comme les gardes-forestiers. Ils prêtent serment devant le tribunal de première instance, et leur commission est visée par le conservateur. (Loi du 14 floréal an x.)

Restrictions au droit de pêche. — La pêche dite *pêche aux bœufs ou à la drège*, et celle connue sous le nom de *pêche au ganguy*, sont prohibées. Tout contrevenant sera condamné à 300 fr. d'amende. Les filets qui auront servi à ces pêches seront brûlés et les bateaux, agrès et apparaux seront sequestrés pour sûreté de payement, s'il n'a été autrement effectué dans la quinzaine, à compter du jour de la signification du jugement de

condamnation. En cas d'une première récidive, l'amende sera double; en cas d'une seconde récidive, elle sera triple, et ainsi de suite. (Loi du 21 ventôse an XI.)

Les fermiers de la pêche ne peuvent pêcher, en quelques jours et saisons que ce puisse être, à autre heure que depuis le lever du soleil jusqu'à son coucher, sinon aux arches des ponts, aux moulins et aux gords où se tendent des dideaux, auxquels lieux ils pourront pêcher tant de nuit que de jour.

La pêche, autre que celle des saumons, aloses et lamproies, ne pourra avoir lieu durant le temps de frai, savoir : aux rivières où la truite abonde, sur tous les autres poissons, depuis le 1er février jusques à la mi-mars; et aux autres depuis le 1er avril, jusques au 1er juin. Tout contrevenant sera poursuivi et puni de 20 fr. d'amende et un mois de prison pour la première fois, le double de l'amende et deux mois de prison pour la seconde.

Les fermiers ne peuvent aussi mettre bires ou nasses d'osier à bout des dideaux, pendant le temps de frai, sous peine de vingt francs d'amende et de confiscation des harnais pour la première fois, privation de la pêche pendant un an pour la seconde. Il leur est permis d'y mettre des chausses ou sacs de moule de 4 centimètres en carré; mais après le temps de frai passé, ils y pourront mettre des bires ou nasses d'osier, dont les verges seront éloignées les unes des autres de 3 centimètres au moins.

Il est expressément défendu aux fermiers de se servir d'aucuns engins et harnais prohibés par les anciennes ordonnances, et en outre de ceux appelés *giles*, *tramail*, *furet*, *épervier*, *chalson et sabre*, et de tous autres qui pourraient être inventés pour le dépeuplement

des rivières, comme aussi d'aller au barandage et mettre des bacs en rivières, à peine de 100 fr. d'amende pour la première fois, et de punition corporelle pour la seconde. (Ordonnance de 1669, titre 31.)

Il est défendu, en outre, de bouiller aux bouilles où rabots, tant sous les chevrins, racines, saules et osiers, terriers et arches, qu'en autres lieux, ou de mettre lignes avec eschets ou amorces vives, comme aussi de porter chaînes et clairons en leurs batelets, et d'aller à la fare, ou de pêcher dans les noues avec filets, et d'y bouiller pour prendre le poisson et le frai qui a pu y être porté par débordement des rivières, à peine de 50 fr. d'amende contre les contrevenants, avec bannissement des rivières pour trois ans.

Les fermiers de la pêche rejetteront en rivières les truites, carpes, barbeaux, brêmes, et meuniers qu'ils auront pris, ayant moins de 18 centimètres entre l'œil et la queue; et les perches, tanches et gardons, qui en auront moins de quinze; à peine de 100 fr. d'amende et de confiscation contre les pêcheurs ou marchands qui en auraient vendu ou acheté.

Il leur est défendu de rompre la glace sur les rivières, d'y faire des trous et d'y porter des flambeaux, brandons et autres feux.

Les fermiers de la pêche doivent se conformer au surplus au titre 31 de l'ordonnance de 1669, et à la loi du 14 floréal an x.

Pêches dans les rivières non-flottables et les ruisseaux. — Dès l'année 1346, les mesures conservatrices ordonnées pour les fleuves et rivières navigables, ont été appliquées aux petites rivières et aux ruisseaux. Leur pêche ne peut dans aucun cas appartenir aux communes. Les propriétaires riverains doivent en jouir, et, s'il leur

convient, l'affermer sans pouvoir cependant exercer ce droit qu'en se conformant aux lois générales ou règlements locaux concernant la pêche, ni le conserver lorsque, par la suite, une rivière aujourd'hui réputée non-navigable deviendra navigable. En conséquence, tous les actes de l'autorité administrative qui auraient mis des communes en possession de ce droit, sont déclarés nuls. (Avis du conseil d'État des 27 et 30 pluviôse an XIII.)

Des délits. — Les délits sont poursuivis et punis devant les tribunaux de police correctionnelle, de la même manière et par les mêmes agents que les délits forestiers. (Arrêté du Directoire du 28 messidor an VI, et loi du 15 floréal an X, art. 15 du titre 5.) Ces délits peuvent être constatés, soit par les gardes préposés par l'administration des forêts, chargés de la police, surveillance et conservation de la pêche, soit par les gardes qui sont établis par les fermiers de la pêche. (Loi du 14 floréal an X, art. 18. Arrêts de la Cour de cassation des 12 février 1808, 2 mars 1809 et 20 février 1812.) La peine sera un emprisonnement de deux à six mois. Le maximum de la peine sera toujours prononcé en cas de violation de clôture. (C. pénal, art. 453.)

La Cour de cassation a décidé (en mai 1806), que des individus qui pêchent avec des filets et des engins prohibés par les ordonnances, même alors qu'ils ne sont pas maîtres pêcheurs, et quoiqu'ils pêchent sur une rivière non navigable et non flottable, sont passibles de peines correctionnelles.

Sont également passibles de peines correctionnnelles tous propriétaires d'un fonds traversé ou bordé par une rivière qui y jettent de la chaux, de la noix vomique, coques du Levant, et autres drogues et appâts propres à

dépeupler les eaux. (Ordonnance de 1669, art. 14, du titre 31; Arrêté du Directoire exécutif du 26 messidor an VI.)

PÊCHEURS. Ils doivent être fermiers de la pêche ou pourvus de licence, ou bien autorisés par le propriétaire ou le fermier, pour pêcher dans les rivières navigables, autrement qu'à la ligne flottante et à la main. Ils ne peuvent pêcher durant le temps du frai. (*Voyez* PÊCHE.)

PÉPINIÈRES. Il est défendu de mener en aucun temps, des bestiaux dans tous les plants et pépinières d'arbres fruitiers ou autres, faits de main d'homme, sous peine d'une amende de la valeur du dédommagement dû au propriétaire, et du double, si le dommage a été fait dans un enclos rural. Il peut, suivant les circonstances, y avoir lieu à la détention de police municipale. (Lois des 28 septembre et 6 octobre 1791. *Voyez* aussi Code pénal.)

Les arbres qu'on peut tirer d'une pépinière sans la dégrader, ne font partie de l'usufruit qu'à la charge par l'usufruitier de se conformer aux usages des lieux pour le remplacement. (C. civ., art. 590.)

PERDRIX. Il est défendu de prendre leurs œufs, en quelque lieu que ce soit, à peine de 100 francs d'amende, et du double en cas de récidive. (*Voyez* CHASSE.)

PERTES. Pour les pertes et ravages occasionnés par l'intempérie des saisons, la force des éléments, les épizooties contagieuses, les incendies et les ennemis extérieurs. (*Voyez* INDEMNITÉS ET SECOURS.)

La perte de la chose vendue, qui avait des vices et qui a péri par suite de sa mauvaise qualité, est pour le vendeur. Dans ce cas, celui-ci est tenu envers l'acheteur à la restitution du prix et à des dédommagements. (*Voyez* GARANTIE.)

Lorsque le corps certain et déterminé, qui était l'objet de l'obligation, vient à périr, est mis hors du commerce ou se perd, de manière qu'on en ignore absolument l'existence, l'obligation est éteinte, si la chose a péri ou a été perdue sans la faute du débiteur et avant qu'il fût en demeure.

Lors même que le débiteur est en demeure, et s'il ne s'est pas chargé des cas fortuits, l'obligation est éteinte dans le cas où la chose fût également périe chez le créancier, si elle lui eût été livrée. Le débiteur est tenu de prouver le cas fortuit qu'il allègue.

De quelque manière que la chose volée ait péri ou ait été perdue, sa perte ne dispense pas celui qui l'a soustraite, de la restitution du prix.

Lorsque la chose est périe, mise hors du commerce ou perdue sans la faute du débiteur, il est tenu, s'il y a quelques droits ou actions en indemnité par rapport à cette chose, de les céder à son créancier. (Code civil, 1303.)

La perte de la chose avant d'être livrée, de quelque manière qu'elle arrive, dans le cas où l'ouvrier, ayant travaillé par suite de devis et marché, a fourni la matière, est pour l'ouvrier, à moins que le maître ne fût en demeure de la recevoir. Dans le cas où l'ouvrier fournit seulement son travail ou son industrie, si la chose vient à périr, l'ouvrier n'est tenu que de sa faute. Si, dans le cas de la disposition précédente, la chose vient à périr, quoique sans aucune faute de la part de l'ouvrier, avant que l'ouvrage ait été reçu, et sans que le maître fût en demeure de le vérifier, l'ouvrier n'a point de salaire à réclamer, à moins que la chose n'ait péri par le vice de la matière. S'il s'agit d'un ouvrage à plusieurs pièces ou à la mesure, la vérification peut s'en faire par parties :

elle est censée faite pour toutes les parties payées, si le maître paye l'ouvrier en proportion de l'ouvrage fait. (C. civ., 1788 à 1792.)

La perte en entier du cheptel simple, sans la faute du preneur, est en totalité pour le bailleur. S'il n'en périt qu'une partie, la perte est supportée en commun, d'après le prix de l'estimation originaire, et celui de l'estimation à l'expiration du cheptel. On ne peut stipuler que le preneur supportera la perte totale du cheptel, quoiqu'arrivée par cas fortuit et sans sa faute, ou qu'il supportera dans la perte, une part plus grande que dans le profit : toute convention semblable est nulle. (*Ibid.*, 1800 à 1810.)

La perte même totale du cheptel donné au fermier et par cas fortuit est en entier pour lui, s'il n'y a stipulation contraire. (*Ibid.*, 1825.) *Voyez* Baux a cheptel.

PIÉGES. Les piéges de toute espèce, et tout ce qui tendrait à détruire le gibier dans les forêts de l'État par d'autres moyens que celui du fusil, sont défendus. (*Voyez* Chasse.)

PIGEONS. Les colombiers placés par le propriétaire d'un fonds, sont immeubles par destination. (C. civ., 524.) — Ceux qui passent dans un autre colombier appartiennent au propriétaire du colombier, pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude et artifice. (*Ibid.*, 564.) *Voyez* Colombier.

PLANTATIONS. Les plantations de toute espèce sont permises au propriétaire sur son sol, sauf les exceptions établies quant aux servitudes ou services fonciers. (*Voyez* Haies, Clôtures.)

Les arbres plantés le long des grandes routes et sur le terrain des propriétés particulières, appartiennent aux propriétaires du terrain. (Décret du 16 décembre 1811.)



Les travaux d'entretien sont à leur charge, et les arbres peuvent être abattus par eux sur l'autorisation de la députation permanente du conseil provincial; lorsque le dépérissement des arbres est constaté par les ingénieurs des ponts et chaussées, ou commissaires voyers.

Les plantations faites par le propriétaire d'un sol, avec des arbres qui ne lui appartenaient pas, l'exposent à en payer la valeur, même aux dommages-intérêts; cependant le propriétaire des plants et matériaux ne peut les enlever. (C. civ., 554.) *Voyez* Arbres.

POISSONS. Ceux des étangs sont immeubles par destination. (Code civil.) Ceux qui passent dans un autre étang, appartiennent au propriétaire de cet étang, pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude et artifice. (*Ibid.*, 564.)

POLICE RURALE. Elle est spécialement sous la juridiction des juges de paix et des officiers municipaux, et sous la surveillance des gardes champêtres et de la gendarmerie nationale. (Lois des 28 septembre et 6 octobre 1791.) — Tous les délits de simple police sont de la compétence du juge de paix (Loi du 3 brumaire an IV.) — La punition est poursuivie par l'échevin ou le bourgmestre de la commune. (Loi du 27 ventôse an VIII.)

La législation, suivie à cet égard, est fixée par le décret de 1791, concernant la police rurale, les biens et les usages ruraux. *Voyez* les différents articles sur cette matière, à leur ordre alphabétique.

PORT D'ARMES. Les infractions aux lois sur le port d'armes sont poursuivies devant les tribunaux correctionnels. Les peines prononcées par la loi du 4 mai 1812, contre les individus qui seront trouvés chassant sans permis de port d'armes, sont maintenues. La gendarmerie, les gardes forestiers et champêtres sont appelés

à en maintenir les dispositions. (Art. 16 de l'arrêté du 18 août 1814.)

La législation sur les passe-ports est au reste applicable aux permis de port d'armes. (*Ibid.,* et arrêté du 29 avril 1814.)

La délivrance des permissions pour port d'armes de chasse, etc., sont du ressort des gouverneurs qui les accordent sur la déclaration donnée par les commissaires de police ou les bourgmestres qu'il ne peut en résulter d'inconvénients, attendu la probité reconnue du pétitionnaire. Les gouverneurs peuvent les refuser ou les révoquer, lorsque pour des raisons majeures, ils le jugeront nécessaire. (Arrêté royal du 9 août 1818.)

D'après un arrêté royal du 5 mai 1821, un permis de port d'armes de chasse, délivré dans une des provinces, ne sera valable dans une autre, qu'après avoir été revêtu du visa du gouverneur de la province, dans laquelle le porteur d'un pareil permis désire en faire usage.

PORCS. Les troupeaux de porcs ne peuvent être introduits dans les forêts nationales qu'au 10 brumaire (fin d'octobre) dans les lieux où cet usage est reçu. (Loi du 12 fructidor au 11.) *Voyez* Cochons.

POSSESSEUR (*le simple*) ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi; dans le cas contraire, il est tenu de rendre les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique. Le possesseur est de bonne foi, quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. Il cesse d'être de bonne foi, du moment où ces vices lui sont connus. (C. civ., 549 et 550.) *Voyez* Possession.

POSSESSION. La possession est la détention ou la

jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient, ou qui l'exerce en notre nom.

Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

On est toujours présumé posséder pour soi, et à titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre.

Quand on a commencé à posséder pour autrui, on est toujours présumé posséder au même titre, s'il n'y a preuve du contraire.

Les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription.

Les actes de violence ne peuvent fonder non plus une possession capable d'opérer la prescription. La possession utile ne commence que lorsque la violence a cessé. Le possesseur actuel, qui prouve avoir possédé anciennement, est présumé avoir possédé dans le temps intermédiaire, sauf la preuve du contraire.

Pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux. (C. civ., 2228 à 2236.) *Voyez* PRESCRIPTION.

La possession de trente ans vaut titre pour les servitudes continues et apparentes. La possession, même immémoriale, ne suffit pas pour établir les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues, apparentes ou non. Cependant on ne peut attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles peuvent s'acquérir de cette manière. (*Voyez* SERVITUDES.)

Celui qui n'a pas la possession d'un fonds, et qui se permet d'en détruire la récolte, est passible de poursuites correctionnelles; il ne peut faire subordonner le jugement à la décision d'une question préjudicielle sur le droit de propriété; quand même il serait propriétaire, il n'aurait pas eu le droit de détruire la récolte du possesseur. (C. d'instr. criminelle, art. 3, et loi du 28 septembre 1791, art. 26 du titre 2.) *Voyez* Récoltes.

PRAIRIES ARTIFICIELLES. On ne peut y exercer, en aucun cas ni dans aucun temps, le droit de parcours ou celui de vaine pâture, ni y mener des bestiaux d'aucune espèce. (Loi des 28 septembre et 6 octobre 1791.)

L'évaluation de leur revenu imposable est portée au taux de celui des terres labourables d'égale qualité. (Loi du 3 frimaire an VII.)

PRAIRIES NATURELLES et PRÉS. Tous propriétaires de prés clos, ou qui, sans être clos, étaient ci-devant possédés à deux ou plusieurs herbes, continuent de jouir, conformément aux lois, règlements et usages observés dans chaque lieu, du droit de couper et de récolter les seconde, troisième ou quatrième herbes; et il est défendu à toutes personnes de troubler lesdits propriétaires de prés dans leur possession et jouissance; le tout sans rien innover aux usages du pays où la vaine pâture n'a pas lieu. (Loi du 30 juin 1790.)

Le revenu imposable des prairies naturelles, soit qu'on les tienne en coupe régulière, ou qu'on en fasse consommer les herbes sur pied, sera calculé d'après la valeur de leur produit, année commune, prise sur quinze années antérieures, moins les deux plus fortes et les deux plus faibles; déduction faite sur ce produit des frais d'entretien et récolte.

L'évaluation du revenu imposable des terrains con-

nus sous le nom de *bas-prés*, qui, par la qualité inférieure de leur sol, ou par d'autres circonstances naturelles, ne peuvent servir que de simples pâturages, sera faite d'après le produit que le propriétaire serait présumé pouvoir en obtenir année commune, selon les localités, soit en faisant consommer la pâture, soit en les louant sans fraude à un fermier, auquel il ne fournirait ni bestiaux ni bâtiments, et déduction faite des frais d'entretien. (Loi du 3 frimaire an VII.)

Dans les lieux où l'usage permet aux animaux l'entrée des prairies, aussitôt que la première récolte en est faite, celle des prés submergés doit cependant, pour le moment, leur être interdite; il serait aussi dangereux pour leur santé qu'ils y allassent à cause de la mauvaise qualité de l'herbe, qu'il serait nuisible qu'ils foulassent le pré avant que le sol en fût entièrement raffermi. Le temps que durera cette interdiction doit être assez prolongé pour que l'herbe puisse se renouveler (Instruction du Ministre de l'Intérieur.)

PRESCRIPTION. C'est un moyen d'acquérir ou de se libérer par un certain laps de temps et sous les conditions déterminées par la loi. On ne peut d'avance y renoncer, mais on peut le faire lorsqu'elle est acquise. (C. civ., art. 2220.)

La prescription ne court point entre époux, ni contre les mineurs ou les interdits. Elle ne court pas aussi dans certains cas, contre la femme mariée. Enfin elle ne court point 1° à l'égard d'une créance qui dépend d'une condition, jusqu'à ce que la condition arrive; 2° à l'égard d'une action en garantie, jusqu'à ce que l'éviction ait lieu; 3° à l'égard d'une créance à jour fixe, jusqu'à ce que ce jour soit arrivé. (*Ibid.*, art. 2257.) Elle ne court pas non plus contre l'héritier bénéficiaire,

à l'égard des créances qu'il a contre la succession. (C. civ., art. 2258.)

Elle peut être interrompue soit *naturellement*, soit *civilement*. (*Ibid.*, 2242.) Il y a interruption *naturelle* lorsque le possesseur est privé pendant plus d'un an, de la jouissance de la chose, soit par l'ancien propriétaire, soit même par un tiers. (*Ibid.*, 2243.) Il y a interruption *civile*, par une citation en justice, un commandement ou une saisie, signifiés à celui que l'on veut empêcher de prescrire. (*Ibid.*, art. 2244.)

La simple citation en conciliation interrompt la prescription, mais pourvu que la demande soit formée dans le mois à dater du jour de la non comparution ou de la non-conciliation (C. de proc. civ., art. 57.)

Le temps requis pour prescrire varie; cependant en général toutes les actions tant réelles que personnelles, se prescrivent par trente ans. (*Ibid.*, art. 2262.)

L'acquéreur d'un immeuble qui a titre et bonne foi en prescrit la propriété par dix ans, si le véritable propriétaire habite dans le ressort de la Cour d'appel, dans l'étendue, duquel l'immeuble est situé, et par vingt ans s'il est domicilié hors dudit ressort, mais pourvu qu'il ait fait *transcrire* son contrat. (*Ibid.*, art. 2180 et 2265). *Voyez* l'art. 2267, *si le véritable propriétaire a eu en différents temps son domicile dans le ressort ou hors du ressort.*)

Les arrérages des rentes perpétuelles, et viagères, ceux des pensions alimentaires, le loyer des maisons et le prix des fermes des biens ruraux, les intérêts des sommes prêtées, et généralement tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts, se prescrivent par cinq ans. (Code civil, article 2277.)

Cependant l'action des maîtres et instituteurs des sciences et arts, pour les leçons, qu'ils donnent au mois ;

Celle des hôteliers et traiteurs, à raison du logement et de la nourriture qu'ils fournissent ;

Celle des ouvriers et gens de travail, pour le payement de leurs journées, fournitures et salaires ;

Se prescrivent par six mois. (C. civ., art. 2271.)

L'action des médecins, chirurgiens et apothicaires, pour les visites, opérations et médicaments ;

Celle des huissiers, pour le salaire des actes qu'ils signifient et des commissions qu'ils exécutent ;

Celle des marchands, pour les marchandises qu'ils vendent aux particuliers non marchands ;

Celle des maîtres de pension, pour le prix de la pension de leurs élèves ; et des autres maîtres pour le prix de l'apprentissage ;

Celle des domestiques qui se louent à l'année, pour le payement de leur salaire ;

Se prescrivent par un an. (*Ibid.*, art. 2272.)

L'action des avoués, pour le payement de leurs frais et salaires, se prescrit par deux ans à compter du jugement du procès, ou de la conciliation des parties, ou depuis la révocation desdits avoués. A l'égard des affaires non terminées, ils ne peuvent former de demandes pour leurs frais et salaires qui remonteraient à plus de cinq ans. (*Ibid.*, art. 2273.)

La prescription, dans les cas ci-dessus, a lieu, quoiqu'il y ait eu continuation de fournitures, livraisons, services et travaux. Elle ne cesse de courir que lorsqu'il y a eu compte-arrêté, cedule ou obligation, ou citation en justice non périmée. Néanmoins ceux auxquels ces prescriptions seront opposées peuvent déférer le serment à ceux qui les opposent. (*Ibid.*, art. 2274, 2275.) Une let-

tre du débiteur suffit aussi pour faire rejeter la prescription par les tribunaux.

Toutes ces dernières prescriptions courent contre les mineurs et les interdits, sauf recours entre leurs tuteurs ou curateurs.

POURSUITES. Le locataire qui ne paye pas ses loyers aux époques ou *termes* fixés par le bail ou l'usage du lieu s'expose aux poursuites du propriétaire, et même à l'expulsion immédiate. *Voyez*, à ce sujet le mot DÉGUERPISSEMENT.

Le propriétaire a privilége, pour les loyers et les fermages, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme; savoir: pour tout ce qui est échu, et pour tout ce qui est à échoir, si les *baux* sont *authentiques*, ou si, étant sous *signature privée*, ils ont une date certaine....

Et, à défaut de *baux authentiques*, ou lorsqu'étant *sous signature privée*, ils n'ont pas une date certaine, pour une année, à partir de l'année courante.

Le même privilége a lieu pour les réparations locatives, et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail.

Néanmoins les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année, sont payées sur le prix de la récolte; et celles dues pour les ustensiles, sur le prix de ces ustensiles, par préférence au propriétaire, dans l'un et l'autre cas. (C. civ., 2102.)

Les propriétaires et principaux locataires des maisons ou biens ruraux, soit qu'il y ait bail, soit qu'il n'y en ait pas, peuvent, un jour après le commandement (*par huissier*), et sans permission du juge, faire *saisir-gager*, pour loyers et fermages échus, les effets et

fruits étant dans lesdites maisons ou bâtiments ruraux et sur les terres. (*La saisie-gagerie se fait aussi par un huissier d'après les formes réglées par les art.* 583 *et suivants du Code de procédure civile pour la saisie-exécution.*)

Ils peuvent même faire *saisir-gager* à l'instant, en vertu de la permission qu'ils en auront obtenue, sur requête (*qui doit être présentée par un avoué*) du président du tribunal de première instance. (*Voyez* DÉGUERPISSEMENT.)

Ils peuvent aussi saisir les meubles qui garnissaient la maison ou la ferme lorsqu'ils ont été déplacés sans leur consentement, et ils conservent sur eux leur privilége, pourvu qu'ils en aient fait la revendication conformément à l'art. 2102 du Code civil. (C. de proced., art. 819).

Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa maison ou sa ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et il conserve sur eux son privilége, pourvu qu'il ait fait la *revendication*, savoir :

Lorsqu'il s'agit du mobilier qui garnissait une ferme, dans le délai de quarante jours, et dans celui de quinzaine s'il s'agit des meubles garnissant une maison. (C. civ., art. 2102).

Les formalités pour procéder à la saisie-revendication, qui se fait par un huissier, sont réglées par les articles 826 et suivants du Code de procédure civile.

La saisie-gagerie ne peut comprendre que les meubles et effets garnissant les lieux appartenant au locataire, et nullement ceux appartenant aux domestiques, ouvriers, pensionnaires, ou qui ont été apportés au locataire, pour y être confectionnés, apprêtés ou raccom-

modés, parce que ces effets ne sont point destinés à garnir les lieux.

Ne pourront être saisis :

1° Les objets que la loi déclare immeubles par destination;

2° Le coucher nécessaire aux saisis, ceux de leurs enfants vivant avec eux; les habits dont les saisis sont vêtus et couverts;

3° Les livres relatifs à la profession du saisi, jusqu'à la somme de trois cents francs, à son choix;

4° Les machines et instruments servant à l'enseignement, pratique ou exercice des sciences et arts, jusqu'à concurrence de la même somme, et au choix du saisi;

5° Les équipements des militaires suivant l'ordonnance et le grade;

6° Les outils des artisans nécessaires à leurs occupations personnelles;

7° Les farines et menues denrées nécessaires à la consommation du saisi et de sa famille pendant un mois;

8° Enfin, une vache, ou trois brebis, ou deux chèvres au choix du saisi, avec les pailles, fourrages et grains nécessaires pour la litière et la nourriture desdits animaux pendant un mois. (C. de proc., art. 592.)

En conséquence, si le bail est *sous seing privé*, le propriétaire, après un commandement, fait procéder à la *saisie-gagerie* des meubles et effets de son locataire, conformément à l'art. 819 du Code de procédure civile et à la loi du 5 octobre 1833, rapportée sous le mot DÉGUERPISSEMENT.

Il fait assigner le saisi en validité de ladite *saisie-gagerie*, conformément à l'art. 824 du même Code et sur le jugement il fait procéder à la vente, en observant

les formalités réglées par les articles 617 et suivants du même Code. Le tout se fait par le ministère d'un huissier.

Si le bail est *authentique*, le propriétaire, après le commandement, fait procéder à la saisie-exécution avec les formalités voulues par les articles 583 et suivants du même Code, et ensuite à la vente.

Le propriétaire de biens ruraux peut encore obtenir le payement des loyers qui lui sont dus par la *saisie-brandon* des récoltes sur pied de son locataire.

La *saisie-brandon* ne peut être faite que dans les six semaines qui précèdent l'époque ordinaire de la maturité des fruits; elle doit être précédée d'un commandement avec un jour d'intervalle. (C. de procédure, art. 626).

Les formalités pour procéder à la vente après la saisie-brandon sont réglées par les art. 627 et suivants du même Code.

La saisie-brandon se fait également par le ministère d'un huissier.

Indépendamment des poursuites directes que le propriétaire peut exercer contre le locataire en retard de payer le prix de ses loyers, il peut encore en exercer d'indirectes, telles que la *saisie-arrêt* ou *opposition*.

Tout créancier peut, en vertu de titres authentiques ou privés, *saisir-arrêter* entre les mains d'un tiers les sommes et effets appartenant à son débiteur, en s'opposant à la remise. (Code de procédure, art. 557).

S'il n'y a pas de titre, le juge du domicile du débiteur et même celui du domicile du tiers saisi, pourront sur requête (*présentée par un avoué*), permettre les saisie-arrêt et opposition. (C. de procéd., art. 558).

Les articles 559 et suivants du même Code règlent les


Digitized by Google

formalités de la saisie-arrêt, qui se fait également par un huissier.

Le propriétaire peut aussi se faire payer sur les effets de son locataire.

Peuvent les effets des sous-fermiers et sous-locataires garnissant les lieux par eux occupés, et les fruits des terres qu'ils sous-louent, être saisis-gagés pour les loyers et fermages dus par le locataire ou fermier de qui ils tiennent; mais ils obtiendront mainlevée en justifiant qu'ils ont payé sans fraude, et sans qu'il puissent opposer des payements faits par anticipation. (Code de procéd., art. 820). *Voyez* Sous-locataire.

Les revenus échus tels que les loyers, produisent intérêt du jour de la demande. (C. civ., art. 1155).

Le propriétaire ne peut saisir les effets mobiliers vendus à son locataire et non payés, lorsqu'il est prouvé (*par une reconnaissance de sa part, que lui a fait donner celui qui a vendu les meubles, pour la sûreté de son payement*), qu'il avait connaissance que les meubles et autres objets garnissant sa maison ou sa ferme n'appartenaient pas au locataire. (C. civ., art. 2102, § 4).

Mais il a privilége sur tous les meubles de ses locacaires introduits dans la maison, sans qu'il lui ait été donné connaissance que ces meubles appartiennent à tout autre que le locataire, et dès que le privilége du propriétaire est acquis, il s'étend à tous les loyers qui écherront, peu importe toute notification ultérieure au propriétaire de l'habitation, par le propriétaire des meubles. (Cour royale de Paris, 25 mai 1814.)

Cependant il ne peut réclamer de privilége de propriétaire locateur, sur des marchandises qui n'appartiennent pas à son locataire, et qui ne s'y trouvent qu'à titre de dépôt. (Cour de cass., 22 juillet 1803; *ib.*, 22 mars 1826.)

Le privilége que la loi accorde au propriétaire, sur les meubles de son locataire, pour ce qui lui sera dû en exécution du bail, ne lui donne pas la faculté de s'opposer à la vente des meubles, bien que cette vente puisse nuire à l'entretien du bail; il ne peut en aucun cas exercer de privilége que sur le prix des meubles. (Cour de cassation, 16 août 1814; C. de procéd., art. 609.)

Il ne peut exercer de privilége sur le prix des objets qui garnissent sa maison ou sa ferme, s'il ne lui est dû aucun terme échu, s'il a des sûretés suffisantes pour les termes à échoir, et si en outre son locataire n'est pas constitué en état de déconfiture. (Cour de cassation. Rejet du 8 décembre 1806.)

Sur le produit de la vente on prélève d'abord: 1° les impositions dues par le locataire; 2° les frais faits pour parvenir à la vente; 3° les loyers dus au propriétaire; ensuite les autres créances.

Le privilége du propriétaire pour les loyers qui lui sont dus, prime celui des frais de scellés apposés après la mort du locataire. (Cour royale de Paris, 27 novembre 1814).

Il prime également le privilége des frais de justice faits pour l'administration de la faillite du locataire. Ces frais étant sans utilité pour le propriétaire, ne peuvent avoir la préférence sur sa créance. (Cour de cassation de France, 20 août 1821). *Voyez* PRESCRIPTION, PAYEMENT.

PRINCIPAL LOCATAIRE. Lorsque le locataire a cédé à un autre ou à d'autres tout ou partie de la maison qui lui a été louée, il prend à leur égard le nom de principal locataire.

Le principal locataire, qui est l'homme direct du propriétaire, et qui est le seul qu'il puisse et doive con-

naître, reste toujours garant envers lui du prix du loyer de la partie qu'il a sous-louée.

Il est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait de ses *sous-locataires*. (C. civ., art. 1735.)

Il ne peut introduire dans la maison des personnes d'un état prohibé, ou d'une profession qui ne conviendrait pas à l'usage auquel la maison a toujours été destinée.

En cas d'expulsion du principal locataire, les sous-locataires auraient leur recours en dommages-intérêts contre lui.

Ses obligations envers les sous-locataires sont les mêmes que celles du propriétaire envers son locataire direct, comme ses droits et priviléges sur les meubles des sous-locataires sont ceux du propriétaire sur les siens. (*Voyez* BAIL.)

PRIVILÉGE du propriétaire sur les meubles de ses locataires. *Voyez* POURSUITES.

PRIX. La convention du prix est libre entre le bailleur ou propriétaire et le preneur ou locataire; ils sont les maîtres de stipuler celui qu'ils veulent.

S'ils n'ont point fixé de prix et qu'ils aient consenti à s'en rapporter à l'estimation d'un tiers, celui que ce tiers déterminera sera le véritable prix. Lorsque cette estimation sera faite, elle devra être portée au bail écrit pour qu'il n'y ait plus d'incertitude.

Lorsqu'il y aura contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existera point de quittance, le propriétaire sera cru sur son serment.

Si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts, auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré. (C. civ., art. 1716.)

L'exécution a commencé lorsque le locataire est mis en possession des lieux.

S'il existait une quittance, elle ferait preuve du prix convenu.

Si aucune quittance ne constatait le prix, et que le propriétaire fût mort, l'estimation par experts deviendrait nécessaire entre le locataire et les héritiers, si ceux-ci refusaient de s'en rapporter à son serment.

Si le prix convenu entre les contractants était d'une modicité extrême et sans proportion avec les lieux loués, ce ne serait pas un contrat de louage qui serait fait entre les contractants, mais un véritable contrat de prêt à usage, comme si le bailleur faisait remise du prix ou accordait la jouissance sans aucun prix. (Pothier.)

Il n'est pourtant pas nécessaire que le prix égale la valeur de la jouissance ou usage de la chose donnée à loyer; si le prix du loyer est au-dessus ou au-dessous, le contrat n'en est pas moins valable. (Pothier.)

Le contrat de louage, même d'un héritage, n'est pas, comme le contrat de vente, sujet à restitution par la seule cause de lésion quelque énorme qu'elle soit; la raison en est que, dans le contrat de louage, la lésion ne peut tomber que sur les fruits de l'héritage qui sont quelque chose de mobilier, et que, suivant les principes du droit, il n'y a pas lieu à la restitution en aliénation de meubles (Pothier.) *Voyez* PAYEMENT, PRESCRIPTION.

PROMESSE DE BAIL. La promesse de bail est obligatoire pour le propriétaire, encore qu'elle ait été faite en un seul original. Peu importe que des arrhes aient précédé ou suivi la promesse. Le propriétaire ne peut se désister de sa promesse en offrant de restituer les arrhes au double. (Cour royale de Paris, 13 mars 1820, et C. civ., 1589).

PROMESSE DE VENTE. La promesse de vente vaut vente, lorsque le vendeur et l'acheteur sont convenus de la chose et du prix. (C. civ., art. 1589.) Il ne faut donc point en faire légèrement, et l'on agira prudemment en s'adressant à un notaire ou au moins à un avocat pour leur rédaction. En effet pour éviter des contestations, elles doivent contenir toutes les conditions de la vente.

PRESSOIRS mis dans un fonds par le propriétaire ; sont immeubles par destination. (C. civ., 524).

PRISES D'EAU. *Voyez* EAUX.

PROPRIÉTÉ. La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. (*Voyez* INDEMNITÉS, EXPROPRIATION.)

La propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement ; ce droit s'appelle *droit d'accession*.

Les fruits naturels ou industriels de la terre, les fruits civils, le croît des animaux, appartiennent au propriétaire par droit d'accession ; les fruits produits par la chose ne lui appartiennent qu'à la charge de rembourser les frais de labour, travaux et semences, faits par des tiers.

Le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi. (C. civ., 554 et suiv.). *Voyez* POSSESSION.

Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose, appar-

tient au propriétaire. Les pigeons, lapins, poissons, qui passent dans un autre colombier, garenne ou étang, appartiennent au propriétaire de ces objets, pourvu qu'ils n'y aient pas été attirés par fraude et artifice. (C. civ., 551 et 564).

Pour le droit d'accession relativement aux autres choses immobilières, *voyez* Attérissement, Construction, Plantations et Sol.

Le droit d'accession, quand il a pour objet deux choses mobilières appartenant à deux maîtres différents, est entièrement subordonné aux principes de l'équité naturelle. Le Code civil (art. 566 et suiv.), a établi diverses règles qui serviront d'exemple au juge pour se déterminer dans les cas non prévus, suivant les circonstances particulières.

PUITS. Celui qui fait creuser un puits près d'un mur mitoyen ou non, est obligé à laisser la distance prescrite par les règlements et usages particuliers sur cet objet, ou à faire les ouvrages prescrits par les mêmes règlements et usages, pour éviter de nuire au voisin. (Code civ., 674.)

Le curement des puits est à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire. (*Ibid.,* 1756.)

Le ministre de l'intérieur a fait publier une instruction pour prévenir les habitants des campagnes contre le danger du méphitisme des marnières, des fosses, mines, puits, celliers, etc. Nous croyons devoir la rapporter ici :

« 1° *Cause du méphitisme des puits et des cavités profondes.* C'est à l'acide carbonique qu'il faut attribuer principalement le méphitisme des puits et des cavités profondes : ce gaz, comme on sait, est impropre à la combustion et à la respiration ; il existe tout formé dans

la nature, il s'y développe sans cesse par la décomposition des matières végétales et animales, et probablement aussi par l'effet de beaucoup d'autres causes qui nous sont encore inconnues. — Ce gaz ayant une pesanteur spécifique, qui est près du double de celle de l'air atmosphérique, doit nécessairement se rassembler dans les lieux bas, et y séjourner, toutes les fois qu'une cause extraordinaire n'est pas venue l'en expulser : aussi le trouve-t-on dans presque toutes les mines, dans beaucoup de cavités souterraines, et dans la plupart des excavations que l'on ouvre à une certaine profondeur. — Quelquefois ce gaz, qui ne s'était pas d'abord rencontré dans un puits nouvellement creusé, s'y manifeste subitement. Plus souvent encore, quand ces puits ont été abandonnés pendant quelque temps, et qu'on y a laissé des substances susceptibles de putréfaction, les trouve-t-on remplis de ce gaz méphitique lorsqu'on veut y rentrer. — Enfin, le séjour des hommes qui travaillent dans ces puits, les lumières qu'ils sont obligés d'y entretenir, contribuent encore à vicier l'air, qui ne peut se renouveler naturellement. On sent donc combien il est imprudent de creuser ces puits, d'y descendre et d'y séjourner sans précautions.

» 2° *Moyens de reconnaître la présence de l'acide carbonique dans les puits.* Il est facile de reconnaître la présence de l'acide carbonique dans les puits. La grande pesanteur spécifique de ce gaz permet de l'y puiser à la manière de l'eau, avec un seau vide que l'on remonte au bout de quelques instants, en l'agitant le moins possible. On y verse de l'eau qui a séjourné sur de la chaux vive, et qui a repris sa première limpidité; ou l'on y plonge une lumière : si la première se trouble, si la seconde s'éteint, c'est une preuve que l'on a rapporté

de l'acide carbonique, au lieu d'air pur. On peut aussi descendre au fond du puits un animal vivant, tel qu'un chien ou un chat, et des corps combustibles allumés. Si les uns ne sont pas asphyxiés, si les autres continuent à brûler, on peut alors entrer dans les puits sans danger. Dans le cas contraire, on s'expose à une mort certaine. — Si, malgré les précautions dont nous venons de parler, la respiration se trouve encore fatiguée; et si, pendant les excavations, on observe qu'elle devienne difficile, il faut à l'instant remonter au jour, et ne plus redescendre dans le puits sans avoir renouvelé l'air, comme s'il était complétement vicié.

» 3° *Moyens de purifier et de renouveler l'air dans les puits et dans les cavités profondes*. Il faut bien se garder, lorsque l'on veut purifier l'air d'un puits, de suivre la pratique vulgaire, d'y jeter des matières combustibles enflammées, parce que la combustion, au lieu de le purifier, achève de le détériorer. Si la combustion a de bons résultats dans quelques circonstances, c'est en établissant des courants qui déplacent l'air vicié et lui substituent de l'air sain. Le feu ou la flamme agissent donc dans ces cas comme des moyens mécaniques, mais non comme absorbants ou neutralisants.—Deux moyens se présentent pour arriver efficacement au but qu'on se propose. Le premier consiste à jeter dans les puits de la chaux vive délayée dans une grande quantité d'eau, pour absorber l'acide carbonique, qui se combine avec la chaux dans une proportion presque égale en poids. On peut substituer à la chaux vive, avec beaucoup d'avantage, les alcalis caustiques, tels que l'ammoniaque, la dissolution de potasse, de soude caustique (lessive des savonniers). On asperge avec ces liqueurs le lieu méphitisé, et lorsque les lumières cessent de s'y


Digitized by Google

éteindre, on peut y descendre sans crainte de danger.

» Le second moyen a pour objet d'établir dans l'intérieur des puits, des courants d'air à l'aide du feu ou d'un ventilateur. A cet effet, on descend dans le puits un tuyau de bois, de cuir, ou de métal, et même de simple toile mouillée, que l'on fait aboutir en dehors au cendrier du fourneau, ou à la caisse du ventilateur. Le vide formé dans le tuyau par le feu et le ventilateur est un indice d'ascension des substances gazeuses dont le puits était rempli, et l'acide carbonique ne tarde pas à en être entièrement expulsé. On continue le feu ou l'action du ventilateur aussi longtemps qu'on le juge nécessaire. Il ne faudrait pas l'interrompre, s'il se formait une nouvelle quantité d'acide carbonique à mesure qu'on l'attirerait au dehors. On peut aussi, lorsque les circonstances l'exigent, faire usage des mêmes moyens pendant toute la durée des excavations, en prolongeant successivement le tuyau d'airage, de manière à faire constamment descendre sur tous les travailleurs une colonne d'air pur. — Lorsque ces précautions ont été négligées et que quelqu'un a été atteint d'asphyxie dans l'intérieur d'un puits, on peut lui fournir rapidement l'air pur qui lui manque, à l'aide d'un fort soufflet de forge, que l'on adapte au premier tuyau qui se trouve sous la main. Par là, on préviendra également l'asphyxie de ceux qui descendraient dans le puits pour l'en retirer et le rapporter au jour.

» 4° *Moyens curatifs de l'asphyxie*. Il faut d'abord transporter l'individu que l'on veut rappeler à la vie, dans un lieu où il puisse respirer un air parfaitement pur. Ensuite on le dépouille de ses vêtements, on l'étend sur des corps chauds; on lui frotte rudement les parties les plus sensibles du corps, telles que la plante des pieds,

l'intérieur de la main, etc.; on lui fait respirer des gaz irritants, tels que le gaz ammoniac (alcali volatil), le gaz acide sulfureux (huile de vitriol), le gaz acide muriatique, et surtout le gaz acide muriatique oxygéné, que des expériences récentes paraissent indiquer comme l'agent le plus efficace dont on puisse se servir en pareil cas. »

Nul ne pourra, sans autorisation, élever aucune habitation, ni creuser aucun puits, à moins de cent mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes en vertu des lois et réglements. Les bâtiments existants ne pourront également être restaurés ni augmentés sans autorisation. Les puits pourront, après visite contradictoire d'experts, être comblés en vertu d'ordonnance du gouverneur de la province, sur la demande de la police locale. (Décret du 7 mars 1808.)

QUITTANCE. Lorsque le locataire paye son loyer au propriétaire, ou à son fondé de pouvoir, celui qui reçoit doit lui en donner *quittance*.

Si le débiteur doit autre chose que ce qu'il paye, la quittance doit contenir des réserves pour ce qui reste dû.

Cette quittance doit être sur papier timbré. (*Voyez* ACTES SOUS SEING PRIVÉ.)

Il pourra être donné plusieurs quittances sur une même feuille de papier timbré, pour à-compte d'un seul terme de fermage ou loyer.

Toutes autres quittances qui seraient données sur une même feuille de papier timbré, n'auraient pas plus d'effet que si elles étaient sur papier non timbré. (Loi du 13 brumaire an VII, art. 23.)

Le prix du timbre est à la charge du locataire ou payeur, conformément à l'art. 1248 du Code civil.

Par conséquent, si la quittance est donnée devant notaire, le coût est à la charge du locataire.

Une quittance n'est point un contrat synallagmatique qui doive être fait double, même lorsqu'elle contient l'engagement pris par le créancier de réduire le montant d'une créance sur laquelle il y a procès. (Cour royale de Paris, 2 mai 1815.)

Modèle d'une quittance de loyer sous seing privé.

Je soussigné, propriétaire *ou* principal locataire d'une maison sise à , rue , n° , *ou* fondé de la procuration de M. propriétaire d'une maison située à , rue , n° , ladite procuration en date du , et enregistrée ;

Reconnais avoir reçu de M. , locataire de *tel* appartement à *tel* étage, ou de *telle* boutique, faisant partie de ladite maison, la somme de pour trois *ou* six mois *ou* un an de loyers dudit appartement, échus le

Dont quittance, sans préjudice du terme courant, *ou* de l'année courante. A , ce 183 .

(*Signature.*)

Quittance de fermage.

Je soussigné (*énoncer ses qualités*),

Reconnais avoir reçu de M. , locataire de *telle* ferme : 1° la somme de en espèces sonnantes et ayant cours; 2° *tant* de setiers de blé bien net et bien criblé, que ledit sieur m'a amenés à mon domicile *ou bien* qu'il a fait vendre, *ou* qu'il a vendus pour moi sur le marché de , et qui

m'ont produit la somme de cours de *tel* jour, ainsi qu'il m'en a justifié par les mercuriales du lieu; 3° *tant* de livres de beurre, *tant* d'œufs, *tant* et de *telles* volailles, etc., aux termes du bail fait entre nous le , sous nos signatures privées, *ou* devant *tel* notaire, pour une année *ou* pour six mois de ses fermages échus le , dont quittance, sans préjudice du terme *ou* de l'année courante, et des obligations auxquelles ledit sieur s'est soumis par le bail, et de l'acquittement des contributions foncières, du payement desquelles il sera tenu de me justifier dans *tel* délai, *ou bien* reconnaissant qu'il m'a remis les quittances des contributions foncières de l'année échue le , au payement desquelles il est obligé par le bail sus-relaté.

A le 183 .

Si c'était la dernière des quittances, on dirait :

Dont quittance *pour solde de tous comptes*, reconnaissant que ledit sieur a satisfait à toutes les obligations portées dans son bail, et m'a remis toutes les quittances des contributions foncières qu'il était tenu d'acquitter.

A le 183 .

Le droit d'enregistrement des quittances est de 50 cent. par cent francs, plus les 26 centimes additionnels pour cent. (*Voyez* Prix, Payement.)

RAIES DE TERRE RETOURNÉES. L'action en trouble à laquelle cette usurpation donne lieu n'était point un frein suffisant pour réprimer cette sorte de brigandage. Les lois pénales ne prononçaient pas d'une manière positive contre les délinquants; et sur les plaintes réitérées qui s'élevèrent de toutes parts, le ministre de la justice décida, en l'an v, que l'action de retourner les raies des champs déjà labourés devant être considérée

comme un vol simple, de la nature de ceux qui n'appartiennent ni à la police rurale, ni au Code pénal, c'est-à-dire, dont aucun de ces Codes ne fait mention, serait, outre les restitutions, dommages et intérêts, puni d'un emprisonnement qui ne pourra excéder deux ans. La peine sera double en cas de récidive. Les coupables de ces délits pourront être saisis sur-le-champ et conduits devant le juge de paix. (Articles 32 et 34 du titre 2 de la loi des 19 et 22 juillet 1791, sur la police correctionnelle.)

Modèle d'un procès-verbal dressé par un garde champêtre pour des raies de terre prises sur le voisin.

Je soussigné..... garde champêtre de la commune de.... l'an.... le..... vers.... heures du..... faisant mon service ordinaire, en passant par..... j'ai aperçu qu'il avait été récemment tiré deux ou trois raies de terre dans une pièce de terre sise à....., et actuellement ensemencée en... ; que ces deux ou trois raies de terre avaient été rejetées sur la pièce voisine actuellement ensemencée en...., et exploitée par.... demeurant à..... ce qui doit faire présumer que c'est ce dernier qui a ainsi renversé les raies; que cela est d'autant plus facile à reconnaître, que les deux pièces sont labourées depuis plus de..... jours, que la terre en est battue et affaissée, tandis que celle des raies nouvellement retournées est toute fraîche.

Et attendu que cette voie de fait est prohibée par la loi, j'en ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce qu'il appartiendra.

Fait, de retour en notre demeure, les jour, mois et an avant dits. (*Signature.*)

RATIFICATION DE BAIL. Si le locataire ou fermier d'un bien est marié ou sur le point de se marier, le propriétaire peut mettre pour une des conventions de son bail, que le preneur le fera ratifier par son épouse; et alors celle-ci en consentant à le ratifier s'oblige à son exécution, conjointement et solidairement avec son mari.

Si le bail a été fait sous seing privé, la ratification peut se faire de même, ainsi qu'il suit :

Modèle de ratification d'un bail par la femme du preneur.

La soussignée...., épouse du sieur B...... (*le preneur*), demeurant..... et de lui dûment autorisée à l'effet des présentes. (*Si le mari est absent, il a dû donner son autorisation à sa femme par acte devant notaire, et mention doit en être faite; s'il est présent, il suffit de la mention de son autorisation dans l'acte qu'il signe avec elle*);

Après avoir pris communication d'un acte sous seing privé en date du....., contenant bail par le sieur A..... (*le propriétaire*), demeurant à..... audit sieur son mari pour *tant* d'années, qui commenceront le....., pour finir le....., de *telle* maison ou *telle* ferme, sous les charges, clauses et conditions portées audit bail;

A déclaré qu'elle a ledit bail pour agréable, qu'elle l'accepte, confirme, approuve et ratifie en tout son contenu, en conséquence elle s'oblige, conjointement et solidairement avec ledit sieur B..... son mari, de satisfaire à toutes les obligations, charges et conditions, ainsi qu'aux payements stipulés audit bail, le tout de la manière et dans les termes qui y sont expliqués; consen-

tant qu'il soit exécuté selon sa forme et teneur, et a signé.

Fait à....... le.....

Cette ratification peut se faire par un acte séparé ou sur le double du propriétaire.

Comme il ne contient d'engagement que de la part de la femme, il n'a pas besoin d'être fait double.

Il est sujet au droit d'enregistrement.

RÉCOLTES. La municipalité doit pourvoir à faire serrer la récolte d'un cultivateur absent, infirme ou accidentellement hors d'état de la faire lui-même, et qui réclame ce secours; et elle doit avoir soin que cet acte de fraternité et d'humanité soit fait aux moindres frais possibles. Les ouvriers sont payés sur la récolte de ce cultivateur.

Chacun est libre de faire sa récolte, de quelque nature qu'elle soit, quand et comme bon lui semble, avec tout instrument, et au moment qui lui convient, pourvu qu'il ne cause aucun dommage aux propriétaires voisins. Cependant, dans les communes où le ban de vendange est en usage, il peut être fait à cet égard, chaque année, un règlement par le bourgmestre, mais seulement pour les vignes non closes.

Nulle autorité ne peut suspendre ou intervertir les travaux de la campagne dans les opérations de la semence et des récoltes.

Il est défendu de garder à vue ses bestiaux dans les récoltes d'autrui, à peine de payement du dommage et d'une amende d'égale valeur; et, suivant les circonstances, d'une détention qui n'excède pas une année.

Tout vol de récolte fait avec des paniers ou des sacs, ou à l'aide des animaux de charge, entraîne une amende double du dédommagement, et une détention qui peut

être de trois mois, suivant la gravité des circonstances.

Tout dévastateur de récoltes, pris sur le fait, peut être saisi par tout gendarme national, sans aucune réquisition d'officier civil.

Si quelqu'un, avant leur maturité, coupe ou détruit de petites parties de blé en vert, ou d'autres productions de la terre, sans intention manifeste de les voler, il doit payer, en dédommagement au propriétaire, une somme égale à la valeur que l'objet aurait eue dans sa maturité; il est, de plus, condamné à une amende égale à la somme du dédommagement, et il peut l'être à la détention de police municipale. Quiconque est convaincu d'avoir dévasté des récoltes sur pied, ou abattu des plants venus naturellement ou faits de main d'homme, est puni d'une amende double du dédommagement dû au propriétaire, et d'une détention qui ne peut excéder deux années. (Lois des 28 septembre et 6 octobre 1791.)

Cette dernière disposition est applicable aux laboureurs qui renversent furtivement les terres voisines des leurs, sous prétexte de reprendre ce qui leur appartient, et qui, pour y parvenir, enfoncent la charrue, quelquefois à plusieurs reprises, dans les terrains ensemencés, souvent même dans le blé déjà levé et très-avancé. (Décision du ministre de la justice, du 1er frimaire an v.) *Voyez* Raies de terre retournées.

Toute vente de récoltes est soumise à l'enregistrement, et ne peut être faite publiquement et par enchères qu'en présence et par le ministère d'officiers publics ayant qualité pour y procéder. (Lois des 22 frimaire et 22 pluviôse an vii.)

Les récoltes pendantes par racines sont immeubles de leur nature; dès que les grains sont coupés, ils sont

meubles ; si une partie seulement de la récolte est coupée, cette partie seule est meuble. (C. c., 520.)

La récolte enlevée en totalité ou à moitié, par des cas fortuits, pendant la durée du bail, s'il est fait pour plusieurs années, donne droit au fermier de demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes. S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance. Cependant le juge peut provisoirement dispenser le preneur de payer une partie du prix, en raison de la perte soufferte.

Si le bail n'est que d'une année, et que la perte soit de la totalité des fruits, ou du moins de la moitié, le preneur sera déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la location. Il ne pourra prétendre aucune remise, si la perte est moindre de moitié. (*Ibid.*, 1769, 1770.)

Perte de récoltes par l'intempérie des saisons, la force des éléments, les incendies et les ennemis extérieurs. (*Voyez* INDEMNITÉS et SECOURS.)

La conservation des récoltes est mise sous la surveillance et la garde de tous les bons citoyens. (Loi du 20 messidor an III.) Des peines sont prononcées contre ceux qui entreraient dans les récoltes à cheval ou en voiture. (*Voyez* ÉPIZOOTIE et CHAMPS ENSEMENCÉS.)

Quiconque aura dévasté des récoltes sur pied, ou des plants venus naturellement ou faits de main d'homme, sera puni d'un emprisonnement de deux ans au moins, de cinq ans au plus. Les coupables pourront être mis, par l'arrêt ou le jugement, sous la surveillance de la haute police pendant cinq ans au plus. (Code pénal de 1810, art. 444.)

Modèle d'acte de vente de récolte de foin, ou de toute autre récolte de grains sur pied.

Entre nous (*tous les noms, profession et demeure du vendeur*) propriétaire d'une pièce de pré (nature d'herbe, *ou* haute nature de trèfle, bourgogne, luzerne), *ou* propriétaire, *ou* fermier d'une pièce de terre ensemencée en blé-froment, seigle, orge *ou* en avoine, sise canton de......, tenant d'un bout à......, d'autre à......, d'un côté à......, d'autre à....., d'une part;

Et (*tous les noms, profession et demeure de l'acquéreur*) d'autre part, a été convenu ce qui suit :

Moi (*le nom du vendeur*) reconnais avoir vendu et promets garantir de toute revendication ou autres empêchements quelconques à (*le nom de l'acquéreur*), toute la récolte de foin, blé *ou* avoine de cette année, étant encore sur pied sur ladite pièce de terre et devant en provenir, pour par ledit (*le nom de l'acquéreur*) faire faire ladite coupe de foin. *ou* de blé-froment, *ou* orge, *ou* seigle, *ou* d'avoine, à ses frais, risques, périls et fortune, au temps desdites récoltes, en faire et disposer comme de choses à lui appartenant, à compter de ce jour.

La présente vente est faite moyennant les prix et sommes de (*désigner la somme*) que ledit (*le nom de l'acquéreur*) m'a présentement payée en monnaie et espèces d'or et d'argent ayant cours.

Ou si le payement est à terme ou par portions et à différents termes :

Laquelle somme de (*répéter cette somme*) que ledit (*le nom de l'acquéreur*) a promis et s'est obligé de me payer (*indiquer le terme du payement*) fixe.

Ou laquelle somme de...... ledit...... a promis et s'est obligé de me payer par moitié, tiers *ou* quart, aux époques ci-après déterminées; savoir : la somme de.... le.... celle de..... le....., etc.

Fait double à

Signer comme pour une obligation.

RÉPARATIONS. La nécessité de réparer les immeubles est occasionnée, 1° par des vices de construction; 2° par des accidents; 3° par la vétusté. (*Voyez* Vices de construction, Grosses réparations, *et ci-après*.)

Réparations locatives.

On appelle ces réparations *locatives* parce que de plain droit elles sont supportées par le locataire.

Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'*usage des lieux*, et entre autres les réparations à faire,

Aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées,

Au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre.

Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés,

Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu.

Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutique, gonds, targettes et serrures. (C. civ., art. 1754.)

Les parquets des planchers doivent être, comme les carreaux et pavés, soumis aux réparations du locataire, surtout lorsqu'il n'y en a que quelques feuilles endommagées par le fait du locataire ou des personnes de sa maison.

Sont mis par l'*usage* au rang des réparations locatives : le nettoyage des vitres; le ramonage des cheminées; le raccommodage des jalousies, des ressorts, mouvements, fils de fer et cordons de sonnettes; le dégorgement des tuyaux de descente en plomb ou en grès; les réparations aux râteliers et séparations dans les écuries; le remplacement des vases et des pots à l'usage des jardins; bancs, chaises, treillages, arbres et arbustes; l'entretien des bassins et jets d'eau; enfin la réparation de tout ce que la négligence et le mauvais usage du locataire, ou des personnes de sa maison a laissé casser ou se détériorer. (Pothier.)

Si un locataire a fait percer dans une porte, ou une cloison, un trou de chatière, il est tenu de faire remettre la planche entière où le trou a été pratiqué. Il en est de même lorsque l'on fait poser une serrure à une porte, dans une autre place que celle où elle était; le locataire n'eût-il fait que le trou nécessaire pour le passage d'une clef, le propriétaire peut exiger qu'on remplace, par une planche neuve, celle où s'est opéré ce changement, et qu'elle soit peinte de la même couleur que le reste de la porte. (Desgodets.)

Les dessus de porte ou autres tableaux, ainsi que leurs bordures, sont à la charge du locataire, lorsqu'ils ont été gâtés pendant sa jouissance : on peut dire la même chose des objets de sculpture et des autres ornements, s'ils ont été cassés ou détériorés autrement que par vétusté ou force majeure. (*Id.*)

Les poulies des puits et les mains de fer, les poulies des greniers, les chapes des poulies sont à la charge du locataire. (Desgodets.)

Lorsque deux ou plusieurs locataires ont en commun la jouissance d'un escalier qui conduit à leur logement, chacun d'eux est tenu de réparer le tort qui arrive par son fait ou celui de ses gens, aux vitres, aux carreaux ou aux rampes. Pothier est même d'avis que, à défaut par l'auteur du préjudice de le réparer, le propriétaire pourrait actionner tous les locataires et les faire condamner solidairement.

Les réparations à la charge des fermiers sont l'entretien des haies et le curement des fossés, le remplacement des arbres dans les jardins, les clos et vergers de la ferme; le remplacement des ceps de vignes qui périssent; l'entretien, dans les pressoirs à cidre ou à vin, des couperets, sébiles, seaux et autres ustensiles; l'entretien, dans les moulins à vent ou à eau, de tous les battants, tournants, travaillants, volants, cabestans, meubles, harnais et ustensiles dont ôn fait l'estimation avant l'entrée en jouissance du fermier, pour la recommencer à sa sortie, parce que, si cette dernière est plus forte que la première, le propriétaire rembourse le fermier du surplus et que si, au contraire, la dernière est plus faible que la première, c'est le fermier qui rembourse le propriétaire.

Les entretiens locatifs des logements ou édifices des moulins, tant sur terre que sur bateaux, sont les mêmes que ceux des maisons. (Desgodets.)

S'il arrive aux moulins à vent ou à eau quelques dégâts considérables, et que ce soit par la faute du fermier, c'est à lui à en faire les réparations; mais ils sont à la charge du propriétaire, s'ils sont causés soit par force

majeure, soit par cas fortuit. Le fermier doit avoir l'attention d'en faire constater la cause par un officier compétent (*un huissier, le bourgmestre ou un échevin*).

Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure. (C. civ., art. 1755.)

On regarde comme une force majeure les vols faits la nuit ou avec effraction.

Le locataire n'est pas tenu de refaire les choses meilleures qu'elles n'étaient; il est tenu seulement de les remettre dans le même état qu'il les a reçues.

Il n'est pas ordinairement obligé de faire les réparations locatives avant sa sortie des lieux; néanmoins, s'il y avait, dans le cours du bail, des dégradations causées par lui ou les personnes de sa maison qui pussent porter préjudice à la propriété par le défaut actuel de réparations, comme des carreaux, des volets cassés par lesquels les eaux de pluie pourraient entrer et dégrader les planchers; ou des trous aux cheminées, par lesquels le feu pourrait se communiquer aux boiseries ou armoires; des tuyaux engorgés par où les eaux ne pourraient point s'écouler, ou ceux des lieux d'aisance qui en empêcheraient l'usage, et autres dégradations; le propriétaire aurait le droit d'exiger qu'elles fussent réparées de suite, sans attendre la sortie du locataire.

Le Code civil, art. 2102, accorde au propriétaire, pour les réparations locatives, un privilége sur tous les meubles qui garnissent la maison ou la ferme.

Le principal locataire ou fermier, qui est seul personnellement responsable de l'exécution de son bail vis-à-vis de son propriétaire, a son recours contre ses sous-locataires ou sous-fermiers. Le principal locataire peut même réclamer les réparations locatives contre ses sous-

locataires, sans attendre que le propriétaire ait formé sa propre réclamation.

Les actions pour réparations locatives, sont de la compétence des juges de paix. (Code de procédure, art. 3.)

Toutes les réparations qui ne sont pas locatives sont à la charge du propriétaire.

Le locataire ou fermier a le droit de demander au propriétaire les réparations qui sont à la charge de ce dernier. (*Voyez* GROSSES RÉPARATIONS.)

Ce droit est fondé sur l'article 1719 du Code civil, qui oblige le bailleur à entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Le locataire n'est point tenu de supporter plus de quarante jours, sans indemnité, les réparations urgentes, faites par le propriétaire.

C'est au locataire seul que doivent s'adresser les sous-locataires pour obtenir les réparations nécessaires à la jouissance des objets qui leur ont été loués; alors le principal locataire met en cause le propriétaire, comme étant son garant.

C'est également avec le principal locataire qu'est réglée leur indemnité, lorsque les réparations durent plus de quarante jours.

Le locataire étant toujours censé recevoir les lieux en bon état, et devant les rendre à sa sortie comme il les a reçus, il est de son intérêt, comme de celui du propriétaire, de faire constater l'état des lieux avant son entrée. *Voyez* ÉTAT DES LIEUX.

Réparations occasionnées par accidents.

Il n'y a lieu à aucuns dommages-intérêts, lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit..... on

a fait ce qui était interdit. (Code civil, article 1148.)

On appelle cas *fortuit*, tout événement qu'aucune des parties n'a occasionné et n'a pu empêcher. Il faut donc comprendre dans les cas fortuits ceux qui arrivent par force majeure, c'est-à-dire les événements qui ont pour cause une force quelconque à laquelle on ne peut pas résister, et qu'on n'a pas été maître d'éviter. L'autorité qui ordonne ou défend est une force majeure; une attaque de voleurs est une force majeure, tandis que la découverte d'un trésor (*voyez* Trésor), le débordement d'une rivière sont des cas fortuits.

Il résulte de l'article 1148, cité ci-dessus, que personne n'est responsable du préjudice qu'a causé le cas fortuit, et que ses effets funestes sont supportés par le maître de la chose endommagée.

Mais aussi chacun est obligé de répondre des accidents qui peuvent arriver chez son voisin par sa faute ou sa négligence.

Encore bien que la faculté d'user de sa propriété soit très-étendue, cependant tout propriétaire qui fait travailler chez lui doit s'arranger de manière à ne blesser en rien le droit d'aucune autre personne, ni par conséquent celui de ses voisins.

Ainsi donc celui des propriétaires limitrophes qui trouve que l'ouvrage commencé est préjudiciable à ses intérêts, est autorisé à se plaindre. La demande qu'il forme à cet effet est appelée *dénonciation du nouvel œuvre;* son effet est de suspendre le travail jusqu'à ce que les juges en aient autrement ordonné. Pour être sûr que cette suspension aura lieu, le demandeur doit assigner le défendeur en référé (*par acte d'huissier et par le ministère d'un avoué*), pour voir nommer un expert qui constatera l'état où est l'ouvrage dénoncé.

Tout propriétaire a le même droit lorsqu'il craint qu'un accident ne lui arrive par l'édifice voisin qui menace ruine. Il dénonce le péril dont il est menacé, et, par sa demande, conclut à ce que l'objet d'où pourrait naître un accident, soit mis en tel état qu'il ne puisse plus causer de crainte. Si le défendeur ne convient pas du danger, des experts sont nommés pour vérifier le fait et, sur leur rapport, le jugement est prononcé.

De tous les accidents causés par cas fortuit ou par la faute des voisins, le plus terrible est l'*incendie.* (*Voyez* cet article.)

Réparations provenant de vétusté.

Lorsqu'un propriétaire occupe lui-même sa maison, ou fait valoir son bien rural, il est évident que toutes les espèces de réparations qui y sont occasionnées par vétusté sont à sa charge. Il n'a recours contre qui que ce soit pour en répéter la moindre portion. Mais souvent un héritage est possédé précairement par quelqu'un à qui il n'appartient pas, et qui est obligé à le rendre dans un temps déterminé; alors ce dernier supporte une partie des réparations selon le titre en vertu duquel il jouit.

Celui qui tient un héritage par bail à loyer ou à ferme est tenu des *réparations locatives ;*

Les *réparations d'entretien,* ou usufruitières, sont à la charge de l'usufruitier; et enfin les *grosses réparations* sont à la charge du propriétaire. (*Voyez* Usufruit, Grosses réparations.)

RÉSILIATION. Il y a lieu à résiliation d'un contrat de vente ou de bail, lorsque l'une des parties ne remplit pas les engagements par elle contractés. Les tribunaux sont toujours appelés à prononcer, si la partie qui est

en défaut, se refuse à une résiliation amiable. (*Voyez* PRIX.)

Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, *et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements.* (C. civ., art. 1741.)

Pour connaître les différents cas qui mettent soit le propriétaire, soit le locataire en droit de demander la résiliation du bail, il faut voir quels sont leurs *engagements* ou leurs obligations et leurs droits respectifs. (*Voyez* BAIL.)

Voici encore d'autres cas de résiliation :

Lorsqu'un locataire a pris dans le bail la qualité de négociant, et a déclaré louer pour lui et sa famille, s'interdisant la faculté de sous-louer ; si dans le fait sa qualité est celle d'hôtelier, et s'il emploie la maison à recevoir et loger des ouvriers, la résiliation du bail peut être demandée par le bailleur. (Cour royale de Bordeaux, 10 mars 1828.)

Les baux antérieurs à une saisie immobilière, peuvent être annulés au cas de fraude présumée, nonobstant l'offre du preneur de réduire la durée du bail et d'en modifier les dispositions. (Cour royale de Rouen, 23 avril 1824.)

L'art. 1741 du Code civil, portant que le contrat de louage est résolu par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements, s'applique au cas où le preneur est resté deux années sans payer le prix de son bail. Un à-compte reçu par le bailleur depuis son action en résiliation, ne l'empêche pas de continuer les poursuites et de faire prononcer la résiliation du bail. (Cour royale de Poitiers, 31 juillet 1806.)

Il y a aussi des cas favorables aux locataires.

Lorsque les meubles qui restent dans la maison louée, sont d'une valeur suffisante pour répondre de tous les loyers dus et de ceux à échoir, le propriétaire ne peut demander la résiliation du bail sur le motif que le locataire aurait fait enlever une partie du mobilier qui garnissait la maison.

Si l'article 2102, Code civil, donne au propriétaire un privilége sur la totalité des meubles de son locataire, il s'ensuit bien que le propriétaire peut, dans la quinzaine, saisir, revendiquer les meubles qui seraient déplacés par le locataire, mais il ne s'ensuit pas que le locataire soit en tort, et pour cela qu'il soit passible de résiliation du bail, surtout si sa solvabilité n'est pas contestée. (Cour royale de Bordeaux, 11 janvier 1826.)

Le droit accordé au propriétaire de demander la résiliation du bail, si le fermier ou preneur ne jouit pas de la chose louée en bon père de famille, n'est pas tellement absolu, que le fermier ne puisse être *excusé* par les juges, s'il a des antécédents d'excellente culture, et s'il y a tout espoir d'amélioration pour l'avenir. (Cour de cassation, rejet. Paris, 19 mai 1825.)

Le propriétaire d'un magasin loué par un épicier, ne peut exiger (s'il n'y a convention expresse) que le locataire tienne le magasin ouvert, et destiné à son commerce d'épiceries. — Vainement il objecterait que le local fut, de tout temps, consacré à cette espèce de commerce; que la clôture du magasin changerait les habitudes des chalands, et serait en résultat dommageable au propriétaire, à cet égard il n'y a à réclamer ni indemnité, ni résiliation du bail. (Cour royale de Lyon, 26 mai 1824.)

Si cependant le locataire d'une boutique n'en use pas

du tout, mais la tient fermée, il y a lieu à résiliation de bail. (Cour royale de Paris, 28 avril 1810.)

En cas de faillite d'un fermier de biens ruraux, le propriétaire ne peut obliger les syndics provisoires à lui payer ses fermages échus, et à résilier le bail. Il faut qu'il attende, pour former ces demandes, que les syndics provisoires soient remplacés par des syndics définitifs. (Cour de cassation, rejet, 4 avril 1811.)

Un locataire ne peut obtenir la résiliation de son bail, même en offrant de payer au locateur les dommages-intérêts que la résiliation peut lui causer, encore qu'il ne veuille plus habiter la maison louée, et qu'il n'ait pas la faculté de la sous-louer.

Dans ce cas, il ne peut prétendre qu'il s'est imposé une simple obligation de faire, résoluble en dommages-intérêts. (Cour de cassation, 12 février 1812.)

En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages-intérêts qui ont pu résulter de l'abus. (C. civ., art. 1760.)

Si le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre à l'amiable, ils peuvent faire eux-mêmes la résiliation, c'est-à-dire que le locataire se désiste de son bail avec le consentement du propriétaire dans la forme ci-après.

Désistement volontaire de bail.

Entre nous soussignés, etc. (*Voyez* ACTES.)

Nous nous sommes, par ces présentes, volontairement désistés et départis de l'effet et exécution du bail à loyer *ou* ferme, fait entre nous le   par acte sous seing privé, de (*désigner en quoi consiste ce bail*); consentant l'un et l'autre réciproquement que

ledit bail soit et demeure résolu, sans aucuns dépens, ni dommages intérêts de part ni d'autre pour le temps qui en reste à expirer, à compter du.... (*fixer l'époque*) prochain, auquel jour ledit sieur B.... promet et s'engage de vider ladite maison (*ou délaisser les biens, si c'est une ferme*), la rendre libre et en bon état de réparations dont les locataires sont tenus, pour par M. A...... en faire et disposer comme bon lui semblera, sous la condition néanmoins que ledit sieur B..... acquittera audit jour ci-dessus indiqué pour la cessation du bail, tous les loyers alors dus et échus, conformément audit bail, lequel, pour ce seulement, aura son entière force et vertu.

Fait double à le , 183 . (*Signatures.*)

Voyez Bail.

REVENUS *échus*, tels que fermages, loyers, arrérages de rentes perpétuelles ou viagères, produisent intérêt du jour de la demande ou de la convention. La même règle s'applique aux restitutions de fruits et aux intérêts payés par un tiers au créancier, en acquit du débiteur. (C. civ., art. 1154 et 1155).

RIVIÈRES. *Voyez* Curage.

Les dispositions de l'article 7, titre 28 de l'ordonnance de 1669, sont déclarées applicables à toutes les rivières navigables, soit que la navigation y soit établie, soit que le gouvernement se détermine aujourd'hui et à l'avenir, à les rendre navigables. En conséquence les propriétaires riverains, en quelque temps que la navigation ait été ou soit établie, sont tenus de laisser le passage pour le chemin de halage. Il leur sera payé une indemnité proportionnée au dommage qu'ils éprouveront, et l'évaluation en sera faite d'aprè la loi du 16 septembre 1807. (Décret du 22 janvier 1808).

RUCHES A MIEL, placées dans un fonds par le propriétaire, sont immeubles par destination. (C. civ., 524.) *Voyez* ABEILLES.

SAILLIES, formant vues droites ou fenêtres d'aspect sur l'héritage clos ou non clos du voisin. (*Voyez* VUES SUR LES PROPRIÉTÉS D'AUTRUI.)

SAISIE-BRANDON. On donne ce nom à la saisie des fruits pendants par racines. Le titre IX du livre V de la première partie du Code de procédure civile, prescrit les formalités à observer dans cette circonstance; les percepteurs, les receveurs des communes, ainsi que les agents de poursuites, doivent s'y conformer scrupuleusement, afin d'éviter les nullités. (*Voyez* SAISIES, POURSUITES.)

SAISIES. Aucun engrais, ni ustensiles, ni autres meubles utiles à l'exploitation des terres, et aucuns bestiaux servant au labourage, ne peuvent être saisis ni vendus pour contributions publiques. (*Voyez* PROPRIÉTÉS RURALES, CONTRIBUTIONS.)

SALAIRES. Les salaires des gens de service pour l'année, et ce qui est dû pour l'année courante, sont privilégiés sur la généralité des meubles, après les frais de justice, les frais funéraires et ceux de dernière maladie. (Code civil, art. 2101). *Voyez* DOMESTIQUES, OUVRIERS.

SALINES. Les mines de sel, les sources salées, les terres ou pyrites susceptibles d'être traitées pour en séparer les substances salines ou le soufre et autres du même genre, ne doivent point être exploitées sans une autorisation formelle du gouvernement. (Loi du 28 juillet 1791, et Instruction du ministre de l'intérieur, du 18 messidor an IX.) *Voyez* MINES.

SEMENCES. Celles données par le propriétaire d'un

fonds aux fermiers ou colons partiaires, sont immeubles par destination. (C. civ., art. 524.)

RUE. *Voyez* VOIRIE, CHEMINS.

SERVITUDES. Une servitude est une charge imposée sur un héritage, pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire. (C. civ., art 637.)

Elle dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires. (C. civ., art. 639.)

Il y a différentes sortes de servitudes :

Les servitudes réelles sont celles qui assujettissent une chose à une autre chose; c'est l'assujettissement d'un héritage pour le service d'un autre héritage lorsqu'ils n'appartiennent pas à la même personne : ce sont là les servitudes proprement dites.

Le fonds pour l'utilité duquel la servitude est établie se nomme fonds *dominant*, et celui qui fait le service est appelé le fonds *servant*.

Les servitudes proprement dites ou réelles sont divisées en servitudes nécessaires ou naturelles et servitudes légales.

Les servitudes nécessaires ou naturelles sont celles qui résultent de la nature et de la situation des lieux, telles que :

1° *L'écoulement des eaux* d'un fonds supérieur sur l'inférieur.

2° Le droit d'un propriétaire sur une *source* d'eau qu'il trouve dans son terrain.

3° Le droit d'un propriétaire sur l'*eau courante* qui borde ou traverse son fonds.

4° L'action de *bornage*.

5° Le droit de *clôture*, ou la faculté de clore un héritage.



(*Voyez* ces divers articles.)

Les servitudes légales sont celles qui résultent nécessairement de l'état où se trouve un héritage par rapport à un autre, mais qui pourtant n'existent que par l'autorité de la loi.

Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers. (C. civ., art. 649.)

Celles établies pour l'utilité publique ou communale ont pour objet le marche-pied le long des rivières navigables ou flottables, la construction ou réparation des chemins, et autres ouvrages publics ou communaux. (C. civ., art. 650.)

Les obligations auxquelles la loi assujettit les propriétaires l'un à l'égard de l'autre, indépendamment de toutes conventions, sont celles qui concernent :

1° Les *murs mitoyens*.

2° Les précautions à prendre ou distances et ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions, ou *contre-murs*.

Ces contre-murs sont exigés pour la construction des *puits*, *fosses d'aisance*, *cheminées ou âtres*, *forges*, *fours ou fourneaux*, *étables*, *magasin de sel ou amas de matières corrosives*.

3° Les *vues* sur les propriétés voisines.

4° L'*égout des toits*.

5° Les *fossés mitoyens*.

6° Les *haies mitoyennes*.

7° Les *plantations* près d'un héritage voisin.

8° Et le droit de *passage*, auquel on rapporte celui du *tour d'échelle*.

On peut considérer encore comme une servitude lé-

gale le droit établi par l'art. 552 du Code civil concernant les *Mines*.

(*Voyez* ces divers articles.)

Les servitudes volontaires sont celles qui sont établies par le consentement tant de celui à qui appartient l'héritage dominant, que de celui qui est maître de l'héritage servant.

Les servitudes sont établies ou pour l'usage des bâtiments, ou pour celui des fonds de terre.

Celles de la première espèce s'appellent *urbaines*, soit que les bâtiments auxquelles elles sont dues soient situés à la ville ou à la campagne.

Celles de la seconde espèce se nomment *rurales*. (C. civ., art. 687.)

Les servitudes sont ou continues ou discontinues.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être conventionnel, sans avoir besoin du fait actuel de l'homme : telles sont les conduits d'eau, les égouts, les vues, et autres de cette espèce.

Les servitudes discontinues, sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées, tels sont les droits de passage, puisage, pacage et autres semblables. (*Ibid.*, art. 688.)

Les servitudes sont apparentes ou non apparentes.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc.

Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, comme, par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée. (*Ibid.*, art. 689.)

Il est permis aux propriétaires d'établir sur leur propriété, ou en faveur de leur propriété, telles servitudes

que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne; mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public. (C. civ., art. 686.)

Il n'est pas nécessaire pour l'établissement d'une servitude que les deux héritages soient contigus, par exemple, comme pour le droit de puiser à une fontaine ou d'y abreuver les bestiaux.

L'objet de la servitude peut aussi être futur. On peut assujettir un héritage à un droit de vue, pour l'utilité d'un bâtiment qui n'est pas encore commencé.

Le vrai propriétaire d'un immeuble est le seul qui ait le droit de lui imposer une servitude.

Les biens des mineurs, des interdits, des communes et des administrations, ne peuvent être grevés de servitudes qu'en vertu des autorisations nécessaires pour la vente de ces mêmes biens.

Il en est de même pour l'acquisition d'une servitude.

L'usage et l'étendue des servitudes volontaires se règlent par le titre qui les constitue. (*Ibid.*, art. 686.)

L'établissement d'une pareille charge sur un immeuble étant une sorte d'aliénation, tous les actes par lesquels on peut aliéner son héritage, sont susceptibles de contenir la constitution d'une servitude. A défaut de titres, l'usage et l'étendue des servitudes volontaires se déterminent par les règles ci-après :

Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre ou par la possession de trente ans. (*Ibid.*, article 690.)

Les servitudes continues non apparentes et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes ne peuvent s'établir que par titre.

La possession, même immémoriale, ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière. (C. civ., art. 691.)

La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes. (*Ibid.*, art. 692.)

Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude. (*Ibid.*, art. 693.)

Si le propriétaire de deux héritages, entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné. (*Ibid.*, art. 694.)

Ainsi lorsque de deux maisons contiguës, appartenant au même propriétaire, la plus élevée est vendue avec stipulation que les servitudes actives et passives continueront d'exister, le vendeur ne peut plus élever la maison qui lui est restée, de manière à fermer les fenêtres existantes au moment de la vente, dans la partie supérieure du mur latéral de l'autre maison. (Cour royale de Colmar, 3 décembre 1827.)

Le titre constitutif de la servitude à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peut être remplacé que par un titre récognitif de la servitude, et émané du propriétaire du fonds asservi. (C. civ., art. 695.)

Quand on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user.

Ainsi la servitude de puiser de l'eau à la fontaine d'autrui, emporte nécessairement le droit de passage. (C. civ., art. 696.)

Les principes contenus dans les articles ci-après s'étendent à toutes sortes de servitudes.

Celui auquel est due une servitude, a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver. (*Ibid.*, art. 697.)

Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujetti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire. (*Ibid.*, art. 698.)

Le propriétaire du fonds asservi ne peut cependant pas forcer celui de l'héritage dominant à tenir en bon état l'objet de la servitude. Mais, si par le fait de l'un des deux, soit à dessein de nuire, soit involontairement, il arrive quelque dommage à l'objet de la servitude, on peut le forcer à le réparer.

Quand c'est à la vétusté, ou à une force majeure, qu'est attribuée la détérioration de l'objet de la servitude, celui à qui il appartient ne peut rien réclamer contre son voisin à qui est dû le service foncier : alors chacun a la faculté de faire réparer le dommage si bon lui semble ; l'un, parce que la chose détériorée lui appartient, l'autre, parce que le bon état de cette chose est nécessaire à l'exercice de son droit.

Dans le cas même où le propriétaire du fonds assujetti est chargé par le titre de faire à ses frais les ouvrages nécessaires pour l'usage ou la conservation de la servitude, il peut toujours s'affranchir de la charge, en abandonnant le fonds assujetti au propriétaire du fonds auquel la servitude est due. (*Ibid.*, art. 699.)

Cet abandon ne comprend pas le domaine entier de

celui qui doit le service foncier; il s'étend uniquement à la portion sur laquelle s'exerce la servitude.

Si l'héritage pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujetti soit aggravée.

Ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un droit de passage, tous les copropriétaires seront obligés de l'exercer par le même endroit. (C. civ., art. 700.)

Si c'était l'héritage servant qui fût divisé, chacun des différents propriétaires serait tenu de souffrir l'exercice de la servitude entière, mais seulement jusqu'à la concurrence de sa portion dans l'héritage asservi, étant toujours libre de l'abandonner pour se libérer.

Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude, ne peut rien faire qui tende à diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode.

(*Il ne peut exiger d'indemnité pour l'importunité que lui causent les travaux, pourvu qu'il n'en éprouve aucun dommage; il peut seulement faire fixer le délai dans lequel ils devront être achevés.*)

Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

(*On peut cependant opérer sur l'héritage servant les dispositions qui conviennent au propriétaire, lorsqu'elles ne préjudicient pas au droit foncier.*)

Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits,

et celui-ci ne pourrait pas le refuser. (C. civ., art. 701.)

De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier. (*Ibid.*, art. 702.)

Quel que soit le travail à faire sur le terrain de l'héritage servant, le maître de l'héritage dominant est tenu de prendre le consentement du voisin chez lequel il fait introduire des ouvriers.

Ceci est une conséquence de l'art. 662 du Code civil.

Si les changements qu'on veut faire à l'héritage dominant n'aggravent pas la servitude, celui par qui elle est due ne peut pas les empêcher.

Les servitudes s'éteignent de quatre manières : par titre, par destruction, par confusion et par prescription.

Les servitudes soit naturelles, soit légales, soit volontaires, peuvent s'éteindre par le consentement de ceux à qui elles sont dues.

Si l'héritage dominant appartient à plusieurs personnes, celles qui n'ont pas adhéré à la libération, conservent la faculté de faire usage du droit entier.

Par destruction :

Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user. (*Ibid.*, art. 703.)

Elles revivent si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user ; à moins qu'il ne se soit déjà écoulé un espace de temps suffisant pour faire présumer l'extinction de la servitude. (*Ibid.*, art. 704.)

Par confusion :

Toute servitude est éteinte, lorsque le fonds à qui elle est due et celui qui la doit sont réunis dans la même main. (*Ibid.*, art. 705.)

Par prescription :

La servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans. (C. civ., art. 706.)

Les trente ans commencent à courir, selon les diverses espèces de servitudes, ou du jour où l'on a cessé d'en jouir, lorsqu'il s'agit de servitudes discontinues, ou du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude, lorsqu'il s'agit de servitudes continues. (*Ibid.*, art. 707.)

Pour empêcher qu'une servitude continue s'éteigne par la prescription, il suffit de laisser les lieux dans l'état où ils ont été mis; mais pour la servitude discontinue, comme par exemple un droit de passage, il importe de ne pas rester trente ans sans la mettre en activité; si donc on était dans l'impossibilité d'en faire usage pendant un long temps, on interromprait la prescription en obtenant du maître de l'héritage servant un titre récognitif du droit foncier, ou bien, sur son refus, un jugement qui servirait de reconnaissance.

Le mode de la servitude peut se prescrire comme la servitude même, et de la même manière. (*Ibid.*, art. 708.)

Pour qu'il soit opéré un simple changement dans le mode d'une servitude, il faut que l'objet du service foncier soit resté le même.

Par exemple : pendant trente ans, vous n'avez fait aucun usage du droit de puiser de l'eau à la fontaine de mon parc; mais vous avez pris celle dont vous aviez besoin à une autre fontaine qui est dans ma basse-cour. Vous avez changé l'objet de la servitude : en conséquence votre droit de puiser de l'eau dans mon parc se trouve prescrit, et quant à celui que vous prétendez sur ma fontaine, comme c'est une servitude discontinue, qui

ne peut s'établir que par titre, il vous sera refusé.

Il n'y aurait que le *mode* de changé, si ayant le droit de venir dans mon parc à toute heure du jour, vous n'en aviez usé pendant trente ans que jusqu'à midi.

Si l'héritage en faveur duquel la servitude est établie appartient à plusieurs par indivis, la jouissance de l'un empêche la prescription à l'égard de tous. (C. civ., art. 709.)

Si parmi les copropriétaires, il s'en trouve un contre lequel la prescription n'ait pu courir, comme un mineur, il aura conservé le droit de tous les autres. (*Ibid.*, art. 710.)

Il n'en serait pas de même si les différents propriétaires de l'héritage dominant étaient sortis de l'indivision par un partage; chaque propriétaire pourrait perdre pour sa part l'exercice de la servitude.

Modèle de cession de servitude.

Entre nous soussignés A...... (*nom*, *prénoms*, *profession*, *demeure*), d'une part.

Et B..... (*idem*), d'autre part;

A été convenu ce qui suit, savoir :

M. A...., cède au sieur B...., ce acceptant, le droit de servitude de (*énoncer la nature de la servitude*), sur le   , à lui appartenant, aux conditions que ledit sieur B..... ne pourra en jouir que par lui ou ses héritiers ou personnes de sa maison, que (*énoncer les autres clauses prohibitives s'il y en a*);

Et en outre, moyennant la somme de   , que ledit sieur B......, a effectivement payée comptant audit sieur A....., ainsi qu'il le reconnaît, et dont il le tient quitte et déchargé.

Fait double à   , le   183 .

SOL. La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies à l'article des SERVITUDES. (*Voyez* ce mot.) Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera convenables, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux MINES (*Voyez ce mot*), et des lois et règlements de police.

Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumés faits par le propriétaire, à ses frais, et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé, sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription, soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment.

Le propriétaire du sol qui a fait des constructions, plantations et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartenaient pas, doit en payer la valeur; il peut aussi être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu; mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever.

Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger celui qui les a faits à les enlever. Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations ou constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui; il peut même être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds. Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et construc-

tions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux, et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir. Néanmoins si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé, qui n'aura pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions; mais il aura le choix de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté la valeur. (C. civ., art. 562 et suiv.)

SOURCE. *Voyez* Eaux.

SOUS-LOCATAIRE. Il n'est point obligé de reconnaître le propriétaire, à moins que celui-ci ne lui signifie quelque acte qui établisse sa qualité.

Lorsque le principal locataire ne paye point au propriétaire le prix de sa location, les sous-locataires ne sont tenus de payer le propriétaire que s'il fait entre leurs mains des *saisies-arrêts*, des *saisies-gageries*, et s'il fait ordonner par justice qu'ils seront tenus de le payer. (*Voyez* Poursuite.)

Peuvent les effets des sous-locataires garnissant les lieux par eux occupés être saisis-gagés pour les loyers et fermages dus par le locataire ou fermier de qui ils tiennent; mais ils obtiendront mainlevée, en justifiant qu'ils ont payé sans fraude, *et sans qu'ils puissent opposer des payements faits par anticipation.* (C. de procédure, art. 820.)

Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location, dont il peut être débiteur au moment de la saisie, *et sans qu'il puisse opposer des payements faits par anticipation.*

Les payements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation. (C. civ., art. 1753.)

Ainsi les six mois de loyer d'avance, imputables sur les six derniers mois de jouissance, et justifiés par une quittance en forme, ne seraient pas réputés payement par anticipation.

Les payements faits par anticipation ne dispenseraient pas le sous-locataire de payer une seconde fois, sauf son recours contre le principal locataire.

Un arrêt de la cour de cassation du 2 avril 1806, affaire de la régie de l'enregistrement contre le sieur Martin, a décidé que l'article 2102 du Code civil n'a pas établi en principe général que tous les meubles qui garnissent la maison (même ceux du sous-locataire) sont le gage des loyers dus au propriétaire; que les droits respectifs du propriétaire et du sous-locataire sont réglés par l'article 1753; *que cet article peut être appliqué au sous-locataire sans bail, soit authentique, soit autre, même non enregistré; qu'il suffit que la sous-location soit existante, et que le sous-locataire paraisse de bonne foi.*

Les obligations et droits des sous-locataires envers le principal locataire sont les mêmes que ceux du locataire envers le propriétaire. *Voyez* BAIL.

SOUS-LOCATION. Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, *si cette faculté ne lui a pas été interdite.*

Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur. (Code civil, article 1717.)

S'il n'y a pas de bail écrit et que la location soit ver-

bale, comme il n'y a pas d'interdiction prononcée, le locataire conserve son droit de sous-louer.

Le preneur d'une maison qui s'est interdit le droit de céder son bail (mais qui ne s'est point interdit le droit de sous-louer), conserve néanmoins la faculté de sous-louer une partie de la maison, surtout s'il n'en change pas la destination. (Cour royale d'Angers, 27 mars 1817.)

Cependant la Cour royale de Paris a jugé en sens contraire, que « la clause d'un bail qui interdit au preneur de céder son droit en tout ou en partie, emporte prohibition de sous-louer. » (Cour royale de Paris, 28 août 1824.)

Jugé de même par la même Cour, 28 mars 1829.

Si le locataire sous-loue malgré la défense qui lui en est faite par la clause de son bail, il s'expose à voir son bail résilié. C'est une conséquence de l'article 1741 du Code civil qui prononce la résolution du bail pour le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements.

Ainsi jugé par arrêt de la Cour de cassation de France, du 12 mai 1817.

La résolution du bail pour contravention à la défense de sous-louer n'est pas encourue de plein droit par le seul fait de la sous-location et elle doit être demandée en justice.

Cependant quoique la faculté de sous-louer soit interdite par le bail, le locataire peut, en cessant d'habiter personnellement dans la maison louée, la faire habiter par des domestiques ou des personnes de confiance. (Bordeaux 11 janvier 1826.)

Lorsque le locataire a cédé à un autre ou à d'autres tout ou partie de la maison qui lui a été louée : il prend alors la qualité de *principal locataire*, et ceux à qui il a loué sont appelés *sous-locataires*. (*Voyez* ces articles.)



Sous-bail d'un principal locataire, sous seing privé.

Entre nous soussignés A....., principal locataire d'une maison sise (*désigner le lieu, la rue, le numéro*), appartenant au sieur C..... (*nom du propriétaire*), en vertu d'un bail sous seing privé, ou par-devant *tel*, notaire, que ce dernier m'en a passé le , d'une part;

Et B..... (*nom, prénoms, profession et demeure du sous-locataire.*)

A été convenu ce qui suit :

M. A..... sous-loue, en sadite qualité, audit sieur B....., pour tout le temps qui reste à courir de ce jour de son propre bail qui est de (*énoncer le temps*), les lieux dépendant de ladite maison désignés ci-après; savoir :

(*Désignation des lieux.*)

Et ce, moyennant la somme annuelle de payable en quatre payements égaux, de trois en trois mois, aux quatre termes ordinaires, dont le premier écherra le , et ainsi de suite de terme en terme, jusqu'à la fin du présent bail;

En outre, aux charges, clauses et conditions suivantes. (*Pour les conditions, voyez* CLAUSES D'UN BAIL.)

Fait double, à , le 183 .

SOUS SEING PRIVÉ. *Voyez* ACTE SOUS SEING PRIVÉ.

SUCCESSION (DROITS DE). Les droits dûs à l'État par suite de l'ouverture de successions doivent être acquittés par les héritiers, donataires, légataires etc., dans les délais et de la manière prescrite par la loi du 27 décembre 1817, à peine de fortes amendes.

Nous ne pouvons trop engager les personnes appelées à recueillir des successions, des donations ou des legs,

à se procurer le *Code des droits de succession et de mutation par décès* (1). Aucun guide ne les éclairera mieux sur leurs devoirs envers le fisc.

TACITE RECONDUCTION ou CONTINUATION TACITE D'UN BAIL. Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail, dont l'effet est réglé par l'art. 1774. (C. civ., art. 1776.)

Ce nouveau bail qui a lieu sans écrit et comme par la permission tacite du propriétaire, se nomme *tacite reconduction.*

La tacite reconduction a lieu au même prix et aux mêmes conditions que le premier bail. (*Voyez* ci-après l'art. 1759 du C. civ.)

L'art. 1774 porte que le bail sans écrit d'un fonds rural est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé.

Ce n'est donc pas l'art. 1738 du Code civil qui doit régler les effets de la tacite reconduction, en matière de baux écrits des héritages ruraux, mais bien les art. 1774, 1775, 1776, comme étant placés sous le titre des règles particulières aux baux à ferme.

La tacite reconduction a lieu au profit d'un fermier qui jouit par bail verbal comme s'il avait bail écrit. (Cour royale de Rouen, 17 mai 1812.)

La tacite reconduction a lieu de même pour le temps nécessaire pour l'accomplissement du bail.

Si le locataire d'une maison ou d'un appartement con

(1) LE CODE DES DROITS DE SUCCESSION ET DE MUTATION PAR DÉCÈS, publié par la Société Typographique Belge, se vend 2 francs 50 centimes.

tinue sa jouissance après l'expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions pour le terme fixé par l'usage des lieux; et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux. (C. civ., art. 1759.)

La caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation. (*Ibid.*, article 1740.)

De même la contrainte par corps à laquelle le fermier s'est obligé par le bail, n'a plus lieu pour la tacite reconduction, si elle n'a été stipulée de nouveau. (*Ibid.*, art. 2062.)

Lorsqu'il y a congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction. (*Ibid.*, art. 1739.)

Le fermier par bail écrit, qui, après l'expiration de ce bail et la signification d'un congé, a fait des travaux sur les biens affermés, ne peut prétendre que ces travaux soient l'exécution d'un second bail verbal qui lui aurait été fait pendant la durée du premier, et en conséquence demander d'être admis à la preuve testimoniale de ce second bail. (Cour royale de Rouen, 1er mai 1811.)

La tacite reconduction n'est pas productive du droit d'enregistrement, n'opérant qu'un bail verbal, suivant les articles 1738 et 1776 du Code civil, et les simples jouissances verbales ne pouvant être soumises au droit d'enregistrement. (Cour de cassation, 22 juin 1811, et 17 du même mois.)

TERRES VAINES ET VAGUES. Elles appartiennent aux communes (Lois des 28 août 1792 et 10 juin 1793), à l'exception de celles dont les ci-devant seigneurs ont pris publiquement possession avant la publication du

décret du 14 août 1789, qui sont du domaine public (Loi du 13 avril 1791). Les terres vaines sont, ainsi que les terrains habituellement inondés ou dévastés par les eaux, assujettis à la contribution foncière, d'après leur produit net moyen, quelque modique qu'il soit, sans que néanmoins leur cotisation puisse jamais être moindre d'un décime par hectare. (Loi du 3 frimaire an VII.)

TIMBRE. La loi du 31 mai 1834, contient, entre autres, les dispositions suivantes : ,

Art. 3. Le timbre de dimension est fixé :

à 90	cents	pour la feuille de papier	grand registre,
» 60	»	»	grand papier.
» 45	»	»	moyen papier.
» 30	»	»	petit papier.
» 15	»	»	la demi feuille de petit papier.

Art. 4. Toutes les *minutes d'avis ou d'annonces* à insérer dans les feuilles à ce destinées, dans les papiers nouvelles ou gazettes, doivent être rédigées sur papier timbré du timbre de dimension, à peine d'une amende de cinq florins pour chaque avis ou annonce.

L'avis ou l'annonce peut, lorsque la minute est timbrée au timbre prescrit, être inséré durant une année entière dans la même feuille, papier nouvelle ou gazette, sans qu'il y ait lieu à un nouveau timbre.

Art. 5. Le timbre proportionnel pour les *lettres de change et autres pièces*, qui y sont assujetties, est fixé :

Lorsque le montant est de 300 florins, ou au-dessous à. . . . . fl. 00 15

Au-dessus de 300 florins, jusques et y compris 600 florins à. . . . . fl. 00 30

Et ensuite pour les sommes au-dessus de 600 florins,

jusques et y compris 6000 florins, à 30 cents par 600 florins, sans fraction; et pour les sommes au-dessus de 6000 florins, à 60 cents par 1200 florins, sans fraction.

Art. 6. Sont également assujettis au timbre proportionnel *tous actes sous signature privée portant bail, sous-bail*, renouvellement, transport, *ou retrocession de bail de biens immeubles.*

Le droit est fixé :

Lorsque le montant est de 60 florins ou au-dessous à. . . . . fl. 00 15

Depuis 60 florins, jusques et y compris 120 florins à. . . . . fl. 00 30

Et ensuite pour les sommes au-dessus de 120 florins à 30 cents par 120 florins, sans fraction.

Le montant, sur lequel le droit est dû, consistera dans le prix du bail, à raison de toute la durée de la location, si cette durée est fixée à deux années au moins; mais si le bail est pour un temps déterminé qui excède deux années, dans le prix du bail des deux premières années, en y ajoutant la moitié du prix du bail, pour tout le restant de sa durée.

S'il est stipulé pour une ou plusieurs années un prix différent de celui stipulé pour les autres années, le prix annuel sera établi d'après le prix moyen de toute la durée du bail.

Les années pour lesquelles le bailleur ou le preneur se réservent la faculté de continuer ou de résilier le bail seront comprises dans la durée de la location, pour autant qu'il n'est pas stipulé, qu'il devra à cette époque, être passé un nouveau bail.

Si le bail est à vie dans dix fois le prix annuel; enfin, si la durée est indéterminée, dans vingt fois le prix annuel; sera réputé prix du bail, la somme à payer par le



preneur au bailleur, ainsi que toutes les charges, imposées au preneur, à la décharge du bailleur.

Pour les baux en nature ou à portions de fruits, l'estimation sera faite de la manière établie par les lois existantes pour l'enregistrement.

Art. 7. Il sera encouru, pour chacun des actes mentionnés dans l'article précédent, qui ne serait point timbré du timbre prescrit, une amende de cinq fois le montant du droit fraudé, sans que cette amende puisse cependant, dans aucun cas, être au-dessous de 15 florins.

Les signataires sont solidairement tenus au payement du droit et de l'amende.

Art. 24. Il n'est plus nécessaire de faire enregistrer dans les trois mois de leur date, les actes sous signature privée portant bail, sous-bail, renouvellement, transport et retrocession de bail, de biens immeubles, si le bail n'est pas à vie ou que la durée de la location ne soit pas indéterminée. Ils ne seront passibles si l'enregistrement est requis que du droit fixe de fl. 1 60 cents.

Lorsque les actes contiennent un cautionnement, le droit de cautionnement sera liquidé comme si l'acte avait été passé devant un officier public.

D'après la loi du 13 brumaire an VII, art. 14, le timbre proportionnel s'applique non-seulement à tous les effets négociables ou de commerce, tels que billets à ordre ou au porteur, lettres de change, rescriptions, etc., mais encore aux simples billets et obligations non négociables et aux mandats à terme ou de place en place. (Loi du 6 prairial an VII, art. 6.)

Ainsi tout écrit *sous seing privé* par lequel une personne s'engage à payer à une autre, dans un temps déterminé, une somme d'argent ou une chose appréciable, est soumis au timbre proportionnel. Mais tout acte qui

contiendrait des conventions synallagmatiques, c'est-à-dire, de la part de deux personnes l'une envers l'autre, encore bien qu'il renfermât virtuellement une obligation ou promesse de payer, ne serait soumis qu'au timbre de dimension.

Il ne peut être fait, ni expédié deux actes à la suite l'un de l'autre, sur la même feuille de papier timbré, nonobstant tout usage ou règlement contraire (art. 23 de la loi du 13 brumaire an VII), sous peine de 31 francs 80 centimes contre les particuliers, et de 106 francs contre les officiers publics (art. 26).

Sont exceptés les ratifications des actes, les quittances des prix de ventes et celles de remboursement de contrats de constitution ou obligation, inventaires et en général tous les actes qui sont la suite d'un autre. Il peut aussi être donné plusieurs quittances sur une même feuille de papier timbré, pour à-compte d'une seule et même créance, ou d'un seul terme de fermage ou loyer.

Le papier timbré qui a été employé à un acte quelconque, ne peut plus servir pour un autre acte, quand même le premier n'aurait pas été achevé (art. 22 de la loi du 13 brumaire an VII), sous peine de 31 francs 80 centimes d'amende contre les particuliers, et 106 francs contre les fonctionnaires publics, outre le droit de timbre.

L'empreinte du timbre ne peut être couverte d'écriture, ni altérée, à peine de 15 francs 9 centimes d'amende, en cas de contravention par les particuliers et de 26 francs 50 centimes, en cas de contravention par les officiers publics. (Art. 21 et 26 de la loi dernière citée.

Les particuliers et administrations publiques qui désirent se servir de papiers autres que ceux de la régie ou de parchemins sont admis à les faire timbrer avant d'en faire usage. (Loi précitée, art. 7 et 18.)

Sont exempts du timbre :

Tous les registres ou livres, tenus par des banquiers, négociants, armateurs, boutiquiers, commissionnaires, marchands, courtiers, fabricants, artistes et artisans;

Les billets de caissiers, sans que dans aucun cas on puisse considérer comme tels les billets à ordre.

Les papiers de musique;

Les prospectus et catalogues de livres;

Et généralement les pièces émanées des administrations publiques. (Loi du 13 mai 1824, art. 9.)

TITRES. Sont nécessaires pour jouir de servitudes non apparentes, et de servitudes continues, apparentes ou non : la possession même immédiate ne suffit pas pour les établir. Le titre constitutif ne peut être remplacé que par un titre récognitif, émané du propriétaire du fonds asservi. La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes. (C. civ., art. 691 et 692.) *Voyez* SERVITUDES.

TONNES *placées par le propriétaire dans un fonds*, pour son exploitation, sont immeubles par destination. (*Ibid.*, art. 524.)

TOURBES ET TOURBIÈRES. L'usufruitier jouit, comme le propriétaire, des tourbières qui sont en exploitation à l'ouverture de l'usufruit; il n'a aucun droit à celles dont l'exploitation n'est point encore commencée. (*Ibid.*, art. 598.)

Lorsqu'un terrain sera exploité en tourbière, on évaluera, pendant les dix années qui suivront le commencement du tourbage, son revenu imposable au double de la somme à laquelle il était évalué l'année précédente. Après les dix années, ces terrains seront cotisés comme les autres propriétés. (Loi du 3 frimaire an VII.)

Les tourbes ne peuvent être exploitées que par le pro-

priétaire du terrain ou de son consentement. — Tout propriétaire actuellement exploitant, ou qui voudra commencer à exploiter des tourbes dans son terrain, ne pourra continuer ou commencer son exploitation, à peine de cent francs d'amende, sans en avoir préalablement fait la déclaration au commissariat d'arrondissement et obtenu l'autorisation. — Un règlement d'administration publique déterminera la direction générale des travaux d'extraction dans le terrain où sont situées les tourbes, celles des rigoles de desséchement; enfin toutes les mesures propres à faciliter l'écoulement des eaux dans les vallées, et l'attérissement des entailles tourbées. — Les propriétaires exploitant, soit particuliers, soit communautés d'habitants, soit établissements publics, sont tenus de s'y conformer, à peine d'être contraints à cesser leurs travaux. (Loi du 21 avril 1810.)

TOUR D'ÉCHELLE. La servitude du tour d'échelle est le droit de placer des échelles sur l'héritage voisin, afin de faciliter les réparations à faire au mur de séparation, ou au bâtiment que porte ce mur.

Quand la séparation n'est pas mitoyenne, il n'y a point de tour d'échelle sans titre.

Lorsqu'il est constaté par des titres qu'un héritage est assujetti au tour d'échelle pour l'utilité de l'héritage voisin, et qu'on n'a point fixé la quantité de terrain qui sera fourni pour cette servitude, on doit se régler d'après la coutume. L'usage est de donner au tour d'échelle une largeur de trois pieds dans toute la longueur de la propriété.

Si le mur est mitoyen, toutes les fois que l'un des propriétaires est autorisé à y faire travailler, il peut placer ses ouvriers sur l'héritage voisin, sans qu'il y ait besoin pour cela d'un titre particulier.

Cependant, s'il est établi en fait, qu'un propriétaire est dans l'impossibilité de faire à sa maison les réparations nécessaires, sans passer sur le fonds du voisin, le voisin doit la servitude du tour d'échelle, sauf indemnité. (Cour de Bruxelles, 28 mars 1813.)

Quant au tour d'échelle considéré comme propriété, pour le distinguer on le nomme *échellage* ou *ceinture*. *Voyez ces deux articles.*

TRANSPORT. Il est prudent de faire passer les actes de transport de créance devant notaire, nous n'en parlerons donc pas. On peut d'ailleurs consulter les articles 1689 et suivants du Code civil.

Voici seulement un modèle de transport de bail :

Entre les soussignés A...., locataire en vertu d'un bail sous seing privé, *ou* devant *tel* notaire, en date du , d'une maison *ou* ferme, *ou* terres (*désigner l'objet*), appartenant au sieur N....., sise à (*désigner l'endroit, la rue et le numéro*), d'une part;

Et B....., d'autre part;

A été convenu ce qui suit :

M. A....., cède et transporte au sieur B....., présent et ce acceptant, son droit pour le temps qui reste à expirer, à compter du... (*la date*), au bail qui lui a été fait par le sieur N... pour (*désigner le nombre des années*), moyennant (*énoncer le prix et les charges*), duquel bail ledit sieur B... déclare avoir pris communication et lecture.

Ce transport est fait à la charge, par le cessionnaire qui s'y oblige, 1° de remplir toutes les clauses et conditions portées audit bail; 2° de payer, à l'acquit du cédant, au sieur N....., propriétaire, à compter dudit jour... (*la date*), jusqu'à la fin du bail, aux époques et de la même manière que le cédant s'y est obligé, la somme

de... loyer annuel, due audit propriétaire, pour la location ci-dessus désignée, en sorte que le premier payement à la charge du cessionnaire, écherra et sera fait le..., le second le..., et ainsi de suite, de trois en trois mois, jusqu'à la fin du bail : le tout de telle sorte que le cédant ne soit aucunement inquiété, poursuivi, ni recherché à ce sujet.

(*S'il y a payement de six mois d'avance on ajoute la clause suivante* :)

Ledit sieur B..... a présentement payé au sieur A..... qui le reconnaît, la somme de....., pour le remboursement de six mois d'avance du loyer, payés audit sieur N....., suivant le bail susdaté, qui en contient quittance. Ces six mois payés d'avance devant être imputables sur les six derniers mois de jouissance du bail, l'ordre ci-dessus fixé pour le payement des loyers ne sera point interverti, mais ledit cessionnaire jouira des lieux, pendant les six derniers mois du bail, sans payer de loyer, ainsi que le cédant en avait le droit.

Fait double à , le 183 . (*Signatures*.)

Ce transport ne décharge pas le cédant de sa responsabilité vis-à-vis du propriétaire, dans le cas où son cessionnaire ne payerait pas ses loyers.

Les droits d'enregistrement du transport de bail sont les mêmes que ceux du bail ordinaire. Si le transport a lieu par acte sous seing privé, on doit employer le timbre proportionnel prescrit par la loi du 31 mai 1824, art. 6. (*Voyez* TIMBRE.)

Les droits et obligations du cessionnaire sont les mêmes que ceux du sous-locataire ordinaire. (*Voyez* SOUS-LOCATION.)

TRÉSOR. La propriété d'un trésor appartient à celui qui le trouve dans son propre fonds. Si le trésor est trouvé dans le fonds d'autrui, il appartient pour moitié

à celui qui l'a découvert, et pour l'autre moitié au propriétaire du fonds. (C. civ., art. 716.)

L'usufruitier n'a aucun droit au trésor qui pourrait être découvert pendant la durée de l'usufruit. (*Ibid.*, art. 598.)

TRIBUNAL DE POLICE. C'est un tribunal institué pour juger les *contraventions* c'est-à-dire les faits qui, d'après les dispositions du quatrième livre du Code pénal ou les règlements de police administratifs et municipaux, peuvent donner lieu soit à 15 francs d'amende et au-dessous, soit à 5 jours d'emprisonnement et au-dessous, qu'il y ait ou non confiscation des choses saisies et quelle qu'en soit la valeur. (Cod. d'instr. crim., art. 137 et 138.)

La personne citée doit comparaître en personne ou par un fondé de procuration spéciale : elle peut être faite sous seing privé, mais elle doit être enregistrée.

Si la personne citée ne comparait pas au jour et à l'heure fixés par la citation, elle s'expose à être jugée par défaut. (*Ibid.*, art. 147, 148, 149.) On a trois jours pour former opposition au jugement par défaut à compter de celui de la signification du jugement. (*Ibid.*, art. 150, 151.)

Les jugements, rendus en matière de police peuvent au reste être attaqués par la voie de l'appel, lorsqu'ils prononcent un emprisonnement, ou lorsque les amendes, restitutions et autres réparations civiles excèdent la somme de 5 francs, outre les dépens. (*Ibid.*, art. 172.)

L'appel est suspensif.

L'appel des jugements rendus par le tribunal de police est porté devant le tribunal correctionnel : cet appel doit être interjeté dans les dix jours de la signification de la sentence à personne ou à domicile.

Le ministère public et les parties peuvent aussi, s'il y a lieu, se pourvoir en cassation contre les jugements rendus en dernier ressort par le tribunal de police, ou contre les jugements rendus par le tribunal correctionnel, sur l'appel des jugements de police. Le recours a lieu dans les formes et les délais ordinaires.

TROUPEAUX. Tout propriétaire est libre d'avoir chez lui telle quantité et telle espèce de troupeaux qu'il croit utile à la culture et à l'exploitation de ses terres, et de les y faire pâturer exclusivement, sauf ce qui est réglé relativement au parcours et à la vaine pâture. (Lois des 28 septembre et 6 octobre 1791.) *Voyez* PARCOURS.

On ne peut mener aucune espèce de troupeaux dans les champs moissonnés et ouverts, que deux jours après la récolte entière, sous peine d'amende. *Voyez* BERGERS.

TROUPEAUX ATTEINTS DE MALADIES CONTAGIEUSES. *Voyez* ÉPIZOOTIE, BESTIAUX, INDEMNITÉS, MALADIES CONTAGIEUSES et SECOURS.

Le troupeau sur lequel un usufruit a été établi, venant à périr entièrement, par accident ou par maladie, et sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est tenu envers le propriétaire que de lui rendre compte des cuirs ou de leur valeur. Si le troupeau ne périt pas entièrement, l'usufruitier est tenu de remplacer, jusqu'à concurrence du croît, les têtes des animaux qui ont péri. (C. civ., art. 616).

TROUPEAUX DONNÉS A CHEPTEL. *Voyez* BAIL A CHEPTEL.

Modèle de Bail pour un troupeau.

Entre nous (*tous les noms, profession et demeure du propriétaire du troupeau*), d'une part :

Et (*tous les noms, profession et demeure du preneur à bail de ce troupeau*), d'autre part;

A été convenu ce qui suit :

Moi (*le nom du propriétaire du troupeau*), je reconnais avoir fait le bail à loyer et moitié de profit, de cejourd'hui, pour cinq années révolues et accomplies, et promets faire jouir pendant ledit temps, un troupeau de bêtes à laine composé de deux cents brebis et sept béliers, à moi appartenant, que ledit preneur reconnaît de son côté avoir en sa possession, et dont il est content, pour en jouir pendant ledit temps. Le preneur s'oblige de nourrir, loger, héberger et faire mener aux champs en temps et saison convenables ledit troupeau, en prendre soin, et faire en sorte qu'il n'en arrive aucune perte et dommage, et à la fin dudit bail rendre ledit troupeau en bon état audit bailleur. En cas que, par la faute ou négligence dudit preneur, ou de ses domestiques, il arrive que la totalité ou partie du troupeau meure, ledit preneur promet et s'oblige d'en payer la valeur audit bailleur, à sa première demande, à raison de.... par chaque bête, qui est le prix dont les parties sont convenues entre elles; et au contraire, si la mort ou perte dudit troupeau arrive sans la faute ou le fait dudit preneur, ou de ses gens, ledit preneur en demeurera déchargé envers ledit bailleur, en lui en rapportant les peaux, sans que ledit preneur puisse rien prétendre ni demander pour nourriture dudit troupeau, fournie pendant ledit temps, à la charge que tous les accroissements qui proviendront desdites bêtes à laine par chaque année, seront partagés également par moitié entre ledit bailleur et le dit preneur. Promet ledit preneur faire la tonte dudit troupeau à ses frais et dépens, et tous autres frais nécessaires pour ledit troupeau, sans en rien exiger dudit bailleur, et sans

aucune diminution de ladite moitié des accroissements dans laquelle sera comprise la moitié des laines que ledit preneur s'oblige de faire rapporter audit bailleur, en sa maison, à.... Ne pourra, ledit preneur, céder ni transporter son droit résultant du présent bail à qui que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Fait double à.... le (*la date.*)

TRUITES. La pêche en est interdite du 1er février à la mi-mars. *Voyez* PÊCHE.

TUYAUX, servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage, sont immeubles, et font partie du fonds auquel ils sont attachés. (Code civil, art. 523.)

USAGE et HABITATION. Les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'USUFRUIT. (*Voyez* ce mot.) On ne peut en jouir, comme dans le cas de l'usufruit, sans donner préalablement caution, et sans faire des états et des inventaires. L'usager et celui qui a un droit d'habitation, doivent jouir en bons pères de famille. Les droits d'usage et d'habitation se règlent par le titre qui les a établis, et reçoivent, d'après ces dispositions, plus ou moins d'étendue. Si le titre ne s'explique pas sur l'étendue de ses droits, ils sont réglés ainsi qu'il suit :

Celui qui a l'usage des fruits d'un fonds, ne peut en exiger qu'autant qu'il lui en faut pour ses besoins et ceux de sa famille. Il peut en exiger pour les besoins même des enfants qui lui sont survenus depuis la concession de l'usage. L'usager ne peut céder ni louer son droit à un autre.

Celui qui a un droit d'habitation dans une maison, peut y demeurer avec sa famille, quand même il n'au

rait pas été marié à l'époque où ce droit lui a été donné. Le droit d'habitation se restreint à ce qui est nécessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé, et de sa famille. Le droit d'habitation ne peut être cédé ni loué.

Si l'usager absorbe tous les fruits du fonds, ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujetti aux frais de culture, aux réparations d'entretien, et au payement des contributions, comme l'usufruitier. S'il ne prend qu'une partie des fruits, ou s'il n'occupe qu'une partie de la maison, il contribue au prorata de ce dont il jouit. (C. civ., art. 625 à 636.)

L'usage des bois et forêts est réglé par des lois particulières. La loi du 28 ventôse an XI et celle du 14 ventôse an XII, ont fixé les délais dans lesquels devaient produire leurs titres ou actes possessoires, et ce à peine de déchéance, les communes et particuliers qui se prétendaient fondés par titre ou possession en droits de pâturage, pacage, chauffage, et autres usages de bois dans les forêts nationales, tant pour bâtiments que pour réparations. Ces délais passés, défenses ont dû leur être faites d'en continuer l'exercice, à peine d'être poursuivis et punis comme délinquants.

USAGERS. Aucun autre que les usagers reconnus avoir droit, ne peut faire pâturer ses bestiaux dans les forêts nationales ou devenues telles. Les usagers doivent se conformer au titre 19 de l'ordonnance d'août 1669. Les bois déclarés défensables pour l'exercice de leur droit, doivent être les plus forts et les plus élevés nonobstant leur âge. (Arrêté du 5 vendémiaire an VI.) — Pour les droits d'usage des fruits d'un fonds, et pour ceux d'habitation, *voyez* l'article précédent.

USINES. Il est permis d'en établir pour la fonte des

minerais. Obligations des maîtres de forges vis-à-vis les propriétaires des terrains qu'ils voudront sonder. *Voyez* Mines et Minières, Forges et Usines.

Les usines non fixées sur des piliers, et ne faisant point partie de la maison, sont meubles. (C. civ., art. 531.)

Quant aux dommages causés par les écluses des usines, *Voyez* Eaux.

USTENSILES. Les grevés de restitution ne sont pas tenus de faire vendre les ustensiles servant à faire valoir les terres, compris dans les donations entre-vifs ou testamentaires desdites terres; ils les feront seulement estimer pour en rendre une égale valeur lors de la restitution. (*Ibid.*, art. 1062 et 1064.)

Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines, sont immeubles par destination. (*Ibid.*, art. 524.)

Les sommes dues par le fermier pour ustensiles sont payées sur le prix de ces mêmes ustensiles, par préférence au propriétaire. (*Ibid.*, art. 2102) *Voyez* Instruments aratoires.

USUFRUIT. L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance. (*Ibid.*, art. 578.)

L'usufruit est établi par la loi ou par la volonté de l'homme. (*Ibid.*, art. 579.)

Il y a des cas où l'usufruit de certaines choses est attribué de plein droit sans qu'il soit besoin d'aucun consentement; par exemple, le père et la mère ont la jouissance usufruitière des biens de leurs enfants, jusqu'à ce que ceux-ci aient atteint l'âge de dix-huit ans, ou jusqu'à leur émancipation, s'ils l'obtiennent avant cet âge. (*Ibid.*, art. 384 et 385.)

Pareillement l'usufruit peut être acquis par vente, par échange, par donation entre-vifs ou testamentaire, et généralement par tous les actes au moyen desquels on peut disposer de son bien.

Quel que soit le titre qui donne cette qualité, elle oblige aux mêmes charges; dans tous les cas, l'usufruitier ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser en présence du propriétaire, ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit. (C. civ., art. 600.) *Voyez* État des lieux.

Lorsqu'en procédant à l'*état des lieux*, avant l'entrée en jouissance de l'usufruitier, on trouve *des grosses réparations* à faire, l'usufruitier peut les exiger du propriétaire; quant à celles qui ne sont que d'entretien, il ne peut les exiger, ne devant rendre les choses que dans l'état où il les a trouvées.

Si l'usufruitier a fait des réparations à l'immeuble, il n'en peut répéter aucune indemnité.

Les réparations d'entretien à la charge de l'usufruitier, sont d'abord les *réparations locatives*, et ensuite toutes les autres qui ne sont pas comprises dans les *grosses réparations*, telles que la réparation des murs de clôture ou de soutènement, lorsqu'il n'y en a qu'une partie d'endommagée, les planchers, carreaux et parquets; l'entretien des couvertures, excepté lorsqu'il s'agit d'une reconstruction entière; le rétablissement des plâtres, les changements des gouttières ou des plombs; les chenaux, godets, tuyaux de descente, cuvettes de plomb ou de toute autre matière, les paratonnerres;

Le curage des puits et la vidange des *fosses*.

C'est encore par l'usufruitier que sont entretenus de toute espèce de réparations les *haies* et *fossés* servant

de clôture aux terres, aux vignes, aux bois, et autres héritages sujets à l'usufruit.

Le nu propriétaire peut contraindre l'usufruitier à faire, pendant la durée de l'usufruit, les réparations d'entretien *nécessaires*. Le droit du nu propriétaire ne se borne pas à demander la cessation de l'usufruit pour abus de jouissance. (Cour de cassation, 27 juin 1825.)

De ce qu'un usufruitier a été condamné irrévocablement à faire annuellement les réparations à sa charge, il ne s'ensuit pas que le nu propriétaire puisse exiger l'exécution de celles de ces réparations qui, n'étant pas *nécessaires* à la conservation de la propriété et n'ayant pour effet que d'en rendre la jouissance plus facile ou plus agréable, peuvent n'être faites qu'à la volonté de l'usufruitier, sauf indemnité en faveur du propriétaire, si elles ne sont pas faites lors de la cessation de l'usufruit. La condamnation ne doit s'entendre que des réparations dont le nu propriétaire est autorisé par la loi à demander l'exécution immédiate. (Cod. civ., art. 1351. — Cour de cassation de France, 10 décembre 1828.)

Le locataire, par *bail à vie*, étant un usufruitier, est tenu des mêmes obligations que ce dernier, et par conséquent de toutes les réparations d'entretien.

L'usufruit des biens immobiliers qui sont dans le commerce, et de leurs accessoires, est susceptible d'hypothèque pendant le temps de sa durée. (C. civ., art. 2118.)

L'usufruit s'éteint, par la mort naturelle et par la mort civile de l'usufruitier; par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé; par la consolidation ou la réunion sur la même tête des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire; par le non usage du droit pendant

trente ans ; par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi.

L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien. Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir dans les contestations, pour la conservation de leurs droits ; il peuvent offrir la réparation des dégradations commises, et des garanties pour l'avenir. Les juges peuvent, suivant la gravité des circonstances, où prononcer l'extinction absolue de l'usufruit, ou n'ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'objet qui en est grevé, que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier, ou à ses ayants cause, une somme déterminée, jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser.

L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans. L'usufruit accordé jusqu'à ce qu'un tiers ait atteint un âge fixe, dure jusqu'à cette époque, encore que le tiers soit mort avant l'âge fixé.

La vente de la chose sujette à usufruit ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier ; il continue de jouir de son usufruit, s'il n'y a pas formellement renoncé. Les créanciers de l'usufruitier peuvent faire annuler la renonciation qu'il aurait faite à leur préjudice.

Si une partie seulement de la chose soumise à l'usufruit est détruite, l'usufruit se conserve sur ce qui reste.

Si l'usufruit n'est établi que sur un bâtiment, et que ce bâtiment soit détruit par un incendie où autre accident, ou qu'il s'écroule de vétusté, l'usufruitier n'aura le droit de jouir ni du sol, ni des matériaux.

Si l'usufruit était établi sur un domaine dont le bâti-

ment faisait partie, l'usufruitier jouirait du sol et des matériaux. (C. civ., art. 617 à 625.) *Voyez* Usufruitier.

USUFRUITIER. L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit.

Les fruits naturels sont ceux qui sont le produit spontané de la terre. Le produit et le croît des animaux sont aussi des fruits naturels.

Les fruits industriels d'un fonds sont ceux qu'on obtient par la culture.

Les fruits civils sont les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes. Les prix des baux à ferme sont aussi rangés dans la classe des fruits civils.

Les fruits naturels et industriels, pendants par branches ou par racines, au moment où l'usufruit est ouvert, appartiennent à l'usufruitier. Ceux qui sont dans le même état au moment où finit l'usufruit, appartiennent au propriétaire, sans récompense de part ni d'autre des labours et des semences; mais aussi sans préjudice de la portion des fruits qui pourrait être acquise au colon partiaire, s'il en existait un au commencement où à la cessation de l'usufruit.

Les fruits civils sont réputés s'acquérir jour par jour, et appartiennent à l'usufruitier, à proportion de la durée de son usufruit. Cette règle s'applique aux prix des baux à ferme, comme aux loyers des maisons et autres fruits civils.

Si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge d'en rendre de pareille quantité, qualité et valeur, ou leur estimation à la fin de l'usu-

fruit. L'usufruit d'une rente viagère donne aussi à l'usufruitier, pendant la durée de son usufruit, le droit d'en percevoir les arrérages, sans être tenu à aucune restitution.

Si l'usufruit comprend des choses qui, sans se consommer de suite, se détériorent peu à peu par l'usage, comme du linge, des meubles meublants, l'usufruitier a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées, et n'est obligé de les rendre, à la fin de l'usufruit, que dans l'état où elles se trouvent, non détériorées par son dol ou par sa faute.

Si l'usufruit comprend des bois-taillis, l'usufruitier est tenu d'observer l'ordre et la quotité des coupes, conformément à l'aménagement ou à l'usage constant des propriétaires ; sans indemnité toutefois en faveur de l'usufruitier ou de ses héritiers, pour les coupes ordinaires, soit de taillis, soit de baliveaux, soit de futaie, qu'il n'aurait pas faites pendant sa jouissance.

Les arbres qu'on peut tirer d'une pépinière, sans la dégrader, ne font aussi partie de l'usufruit qu'à la charge par l'usufruitier de se conformer aux usages des lieux pour le remplacement.

L'usufruitier profite encore, toujours en se conformant aux époques et à l'usage des anciens propriétaires, des parties de bois de haute futaie qui ont été mises en coupes réglées, soit que ces coupes se fassent périodiquement sur une certaine étendue de terrain, soit qu'elles se fassent d'une certaine quantité d'arbres pris indistinctement sur toute la surface du domaine.

Dans tous les autres cas, l'usufruitier ne peut toucher aux arbres de haute futaie ; il peut seulement employer, pour faire les réparations dont il est tenu, les arbres arrachés ou brisés par accident ; il peut même, pour cet

objet, en faire abattre, s'il est nécessaire, mais à la charge d'en constater la nécessité avec le propriétaire.

Il peut prendre dans les bois des échalas pour les vignes; il peut aussi prendre sur les arbres des produits annuels ou périodiques: le tout suivant l'usage du pays ou la coutume des propriétaires.

Les arbres fruitiers qui meurent, ceux mêmes qui sont arrachés ou brisés par accident appartiennent à l'usufruitier, à la charge de les remplacer par d'autres.

L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à ferme à un autre, ou même vendre ou céder son droit à titre gratuit. S'il donne à ferme, il doit se conformer, pour les époques où les baux doivent être renouvelés et pour leur durée, aux règles établies pour le mari à l'égard des biens de la femme, au titre *du Contrat de mariage et des Droits respectifs des époux*. *Voyez* Code civil.

L'usufruitier jouit de l'augmentation survenue par l'alluvion à l'objet dont il a l'usufruit.

Il jouit des droits de servitude, de passage, et généralement de tous les droits dont le propriétaire peut jouir, et il en jouit comme le propriétaire lui-même.

Il jouit aussi, de la même manière que le propriétaire, des mines et carrières qui sont en exploitation à l'ouverture de l'usufruit; et néanmoins, s'il s'agit d'une exploitation qui ne puisse être faite sans une concession, l'usufruitier ne pourra en jouir qu'après en avoir obtenu la permission du Gouvernement. Il n'a aucun droit aux mines et carrières non encore ouvertes, ni aux tourbières dont l'exploitation n'est pas encore commencée, ni au trésor qui pourrait être découvert pendant la durée de l'usufruit.

Le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque

manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier. De son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée : il peut cependant, ou ses héritiers, enlever les glaces, tableaux et autres ornements qu'il aurait fait placer, mais à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état.

L'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont; mais il ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire, ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit.

Il donne caution de jouir en bon père de famille, s'il n'en est dispensé par l'acte constitutif de l'usufruit : cependant les père et mère ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfants, le vendeur ou donateur, sous réserve d'usufruit, ne sont pas tenus de donner caution.

Si l'usufruitier ne trouve pas de caution, les immeubles sont donnés à ferme ou mis en séquestre; les sommes comprises dans l'usufruit sont placées : les denrées sont vendues, et le prix en provenant est pareillement placé; les intérêts de ces sommes et le prix des fermes appartiennent, dans ce cas, à l'usufruitier.

A défaut d'une caution de la part de l'usufruitier, le propriétaire peut exiger que les meubles qui dépérissent par l'usage soient vendus, pour le prix en être placé comme celui des denrées, et alors l'usufruitier jouit de l'intérêt pendant son usufruit : cependant l'usufruitier pourra demander et les juges pourront ordonner, suivant les circonstances, qu'une partie des meubles nécessaires pour son usage lui soit délaissée, sous la simple

caution juratoire, et à la charge de les représenter à l'extinction de l'usufruit.

Le retard de donner caution ne prive pas l'usufruitier des fruits auxquels il peut avoir droit; ils lui sont dus du moment où l'usufruit a été ouvert.

L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparation, d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit, auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières; celui des digues et des murs de soutènement et de clôture, aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Ni le propriétaire ni l'usufruitier ne sont tenus de rebâtir ce qui est tombé de vétusté, ou ce qui a été détruit par cas fortuit.

L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges annuelles de l'héritage, telles que les contributions et autres qui, dans l'usage, sont censées charges de fruits.

A l'égard des charges qui peuvent être imposées sur la propriété pendant la durée de l'usufruit, l'usufruitier et le propriétaire y contribuent ainsi qu'il suit : le propriétaire est obligé de les payer, et l'usufruitier doit lui tenir compte des intérêts: si elles sont avancées par l'usufruitier, il a la répétition du capital à la fin de l'usufruit.

Le legs fait par un testateur, d'une rente viagère ou pension alimentaire, doit être acquitté par le légataire universel de l'usufruit dans son intégrité, et par le légataire à titre universel de l'usufruit dans la proportion

de sa jouissance, sans aucune répétition de leur part.

L'usufruitier, à titre particulier, n'est pas tenu des dettes auxquelles le fonds est hypothéqué; s'il est forcé de les payer, il a son recours contre le propriétaire. Dans le cas où la chose léguée est grevée d'un usufruit, celui qui doit acquitter le legs n'est point tenu de la dégager, à moins qu'il n'ait été chargé de le faire par une disposition expresse du testateur.

L'usufruitier, ou universel, ou à titre universel, doit contribuer avec le propriétaire au payement des dettes, ainsi qu'il suit:

On estime la valeur du fonds sujet à l'usufruit; on fixe ensuite la contribution aux dettes à raison de cette valeur. Si l'usufruitier veut avancer la somme pour laquelle le fonds doit contribuer, le capital lui en est restitué à la fin de l'usufruit, sans aucun intérêt. Si l'usufruitier ne veut pas faire cette avance, le propriétaire a le choix ou de payer cette somme, et dans ce cas l'usufruitier lui tient compte des intérêts pendant la durée de l'usufruit; ou de faire vendre jusqu'à due concurrence une portion des biens soumis à l'usufruit.

L'usufruitier n'est tenu que des frais des procès qui concernent la jouissance, et des autres condamnations auxquelles ces procès pourraient donner lieu.

Si pendant la durée de l'usufruit un tiers commet quelque usurpation sur le fonds, ou attente autrement aux droits du propriétaire, l'usufruitier est tenu de le dénoncer à celui-ci; faute de quoi il est responsable de tout le dommage qui peut en résulter pour le propriétaire, comme il le serait de dégradations commises par lui-même.

Si l'usufruit n'est établi que sur un animal qui vient à périr sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est pas

tenu d'en rendre un autre ni d'en payer l'estimation.

Si le troupeau sur lequel un usufruit a été établi périt entièrement par accident ou par maladie, et sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est tenu envers le propriétaire que de lui rendre compte des cuirs ou de leur valeur.

Si le troupeau ne périt pas entièrement, l'usufruitier est tenu de remplacer, jusqu'à concurrence du croît, les têtes d'animaux qui ont péri. (C. civ., art. 578 à 618.) *Voyez* Usufruit.

L'usufruitier et tous autres qui détiennent précairement la chose du propriétaire, ne peuvent la prescrire, à moins que le titre de leur possession ne se trouve interverti, soit par une cause venant d'un tiers, soit par la contradiction qu'ils ont opposée au droit du propriétaire. (*Ibid.*, art. 2236 *et suiv.*) *Voyez* Prescription.

USURPATION *par déplacement de bornes ou limites dans un héritage, ou par dégradation sur les chemins publics;* comment elles sont punies. (*Voyez* Bornes, Chemins Publics.)

Le fermier et l'usufruitier sont tenus, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur ses fonds. (C. civ., art. 614 et 1768.) *Voyez* Raies de Champs retournées.

Modèle d'un procès-verbal de Garde-champêtre, pour l'usurpation sur un chemin.

Cejourd'hui. . . . . , mois de. . . . . , an. . . . , heures du. . . . . . , je soussigné. . . . . . , garde champêtre de la commune de. . . . . , certifie que, passant par. . . . . . , je me suis aperçu que le charre-

tier de. . . . , fermier, demeurant à. . . . , en labourant une pièce de terre nommée. . . . . . , avait anticipé sur le chemin qui conduit de. . . . . . , à. . . . . , vulgairement appelé le *chemin de*. . . . . . , de la valeur environ. . . . . . mètres de largeur, sur. . . . . . de longueur. Ayant demandé à ce charretier pourquoi il avait ainsi usurpé sur le chemin public, il m'a répondu que ce terrain lui appartient (*ou*) qu'il ne faisait de tort à personne (*écrire la réponse*); et attendu que cette usurpation est une infraction aux lois, j'en ai dressé le présent procès-verbal, pour valoir ce que de raison.

Fait de retour en notre demeure, les jour, mois et an avant dits. (*Signature.*)

VACHES. Leur vente peut être annulée pour vices ou maladies reconnus dans ces animaux, tels que le charbon, la rage, l'épilepsie, la méchanceté capable de blesser les hommes et les animaux, la langue coupée, la pommelière, maladie particulière aux vaches laitières, etc.

Les vaches données au fermier, pour les loger et les nourrir, n'en appartiennent pas moins au bailleur; il n'a que le profit des veaux qui en naissent. (C. civ., art. 1831.) *Voyez* BAIL à CHEPTEL.

Modèle de Bail de Vaches.

Entre nous (*tous les noms, profession et demeure du propriétaire de vaches*), d'une part;

Et (*tous les noms, profession et demeure du preneur à bail desdites vaches*), d'autre part;

A été convenu ce qui suit:

Moi (*le nom du propriétaire*), je reconnais avoir fait

bail à loyer pour trois ans consécutifs, à compter du. . . . avril prochain, à (*le nom du preneur*), ce acceptant, de cinq vaches laitières, âgées de. . . . chacune, dont deux sous poil *rouge*, une sous poil *noir*, et les deux autres *noir et blanc*, lesquelles vaches ledit preneur reconnaît avoir en sa possession.

Ce bail est fait moyennant la somme de. . . francs (*en toutes lettres*) de loyer par an pour lesdites cinq vaches, que ledit preneur promet payer audit bailleur en deux termes égaux ; le premier échéant le. . . . , et le second le. . . . . . ; et à la charge en outre par ledit preneur de nourrir, loger et héberger lesdites vaches, tant en hiver qu'en été, et en avoir soin pendant ledit temps, en sorte qu'il n'arrive perte ni inconvénient; lequel cas arrivant, ou la mort desdites vaches ou de l'une d'elles, par la faute ou la négligence dudit preneur ou de ses gens, ledit preneur s'oblige de payer au bailleur la somme de. . . . . . pour la valeur de chacune desdites vaches, aussitôt le cas arrivé; et si lesdites vaches ou l'une d'icelles meurt de mort naturelle, ledit preneur en sera quitte et déchargé, en rapportant audit bailleur la peau d'icelle, avec certificat valable de sa mort naturelle.

Fait double entre nous à. . . . . . , sous nos seings privés, le. . . . . . (*la date, et signer*).

VAINE PATURE. *Voyez* PATURAGE, PARCOURS.

VENDANGES. Dans les communes où le ban de vendange est en usage, il peut être fait à cet égard, chaque année, un règlement par le bourgmestre, mais seulement pour les vignes non closes. (Lois des 28 sept. et 6 oct. 1791.)

VENDEUR (le) est tenu de la garantie, à raison des défauts de la chose vendue.

Le vendeur est tenu de rembourser ou de faire rembourser à l'acquéreur, par celui qui l'évince, toutes les réparations et améliorations utiles qu'il aura faites au fonds. Si le vendeur avait vendu de mauvaise foi le fonds d'autrui, il serait obligé de rembourser à l'acquéreur toutes les dépenses, même voluptuaires, ou d'agrément, que celui-ci aurait faites au fonds. (C. civ., articles 1634 et 1635).

VENTE. C'est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer, elle peut être faite par acte authentique ou sous seings privés. Cependant nous devons conseiller l'emploi autant qu'il se pourra, de la première forme, surtout quand il s'agira de biens immeubles et de biens meubles incorporels, tels que les créances. Le titre sous seings privés n'est point exécutoire; on peut toujours contester les signatures; il a de plus le grave inconvénient, quand il est perdu, de ne laisser plus de traces; on doit vraiment désirer plus de sécurité dans la possession des biens.

Les règles de la vente sont au reste tracées dans les art. 1582 et suivants du Code civil.

VIDANGE. *Voyez* FOSSES.

VUES SUR LES PROPRIÉTÉS VOISINES. Le droit qu'a tout propriétaire de faire de sa chose ce qu'il veut, est cependant limité par la nécessité de ne point incommoder ses voisins.

Une des plus grandes incommodités pour eux est d'être gênés par des *vues :* c'est ce qui fait que la loi les a restreintes de manière à ce que, autant que possible, chacun soit libre chez soi.

On distingue quatre sortes de vues :

1° Si l'on perce un mur mitoyen, ce jour s'appelle *vue de souffrance*.

2° Quand le mur n'est pas mitoyen et qu'il touche immédiatement l'héritage voisin, on l'appelle *vue légale*.

3° Si entre le mur et l'héritage voisin, il y a une certaine distance, on peut prendre ce qu'on appelle une *vue droite*.

4° Enfin, les vues que, d'après la position du mur avec l'héritage voisin, on ne peut prendre que de côté, se nomment *vues obliques*.

Vues de souffrance.

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant. (C. civ., art. 675.)

Il résulte de cet article que les vues qui se trouvent pratiquées dans les murs mitoyens, sont établies ou par suite de la complaisance du voisin ou en exécution d'un titre.

Dans ce dernier cas, elles rentrent dans les servitudes volontaires.

Lorsque le copropriétaire du mur mitoyen veut bien, sans y être obligé par un titre, permettre à son voisin d'ouvrir un jour dans le mur possédé en commun, il lui accorde ce qu'on appelle un jour de souffrance : et, comme il a droit de s'opposer à l'ouverture, il a droit aussi de la faire boucher quand il lui plaît.

Le propriétaire qui accorde à son voisin un jour de souffrance sur sa propriété, doit le faire constater par acte, afin de se réserver le faculté de la faire boucher, sans quoi il s'exposerait à ce qu'on opposât la prescription, qui s'acquiert par trente ans de jouissance lorsqu'il

n'y a pas titre contraire, aux termes de l'art. 690 du Code civil.

Vues droites.

On appelle vues droites, ou d'aspect, les ouvertures faites dans un mur placé en face de l'héritage voisin, et à une certaine distance.

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage. (C. civ., art. 678.)

Cette distance se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés. (*Ibid.*, art. 680.)

Les terrasses, balcons ou galeries, pour avoir des vues droites par-dessus le mur de séparation, doivent être à la distance légale, autrement on suivrait ce qui est marqué à l'article des *Vues légales*. Il en est de même de toute autre construction, telle qu'un belvédère, un pavillon, un kiosque, d'où la vue s'étend sur l'héritage voisin : si ces objets n'en sont pas éloignés au moins de six pieds, ils ne peuvent comporter des fenêtres d'aspect, et ne doivent avoir que des *vues légales*.

Il est permis à tout propriétaire d'ouvrir des vues droites sur la voie publique, sans examiner si elle a plus ou moins de dix-neuf décimètres de large.

Vues légales.

On appelle ces vues légales, parce que le droit de les

établir vient de la loi et non pas d'une convention, et parce que la loi règle la manière de s'en servir.

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant. (C. civ., art. 676.)

On entend par fer maillé une grille en fer carillon de six lignes d'épaisseur, composée de montants et de traverses, qui forment les mailles dont l'article ci-dessus règle la grandeur.

Un treillis de fer n'est pas regardé comme suffisant, parce qu'il faut que le voisin soit assuré qu'on ne forcera pas la fermeture grillée.

Les grilles de fer maillé doivent être scellées dans l'épaisseur du mur afin qu'elles tiennent solidement et qu'on ne puisse les ouvrir.

Elles ne doivent pas faire saillie au delà du parement du mur du côté du voisin.

Le châssis qui porte le verre doit être scellé dans le mur du côté de celui à qui le mur appartient.

Ce verre doit être fixé à demeure et sans pouvoir s'ouvrir.

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est au rez-de-chaussée; et à dix-neuf décimètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. (*Ibid.*, art. 677.)

Lorsque le sol de la maison qui a besoin de jour est plus élevé ou plus bas que l'autre héritage, il n'y a rien à changer pour la hauteur prescrite, elle se mesure tou-

jours à partir du carreau ou parquet de celui qui prend le jour, jusqu'à l'appui de la croisée.

Dès que le mur devient mitoyen, aucune des vues légales qui s'y trouvent pratiquées ne peut plus subsister sans le consentement du voisin, qui souvent n'achète la mitoyenneté du mur de séparation que pour faire boucher les vues qui le gênent.

Le droit de mitoyenneté entraîne, par soi, le droit de faire supprimer les jours de souffrance, pour bâtir contre le mur; à moins qu'il n'existe une réserve expresse pour la conservation des jours de souffrance.

La faculté que le Code civil confère au propriétaire de la mitoyenneté d'un mur voisin (de faire fermer les jours ou vues existant dans ce mur mitoyen) ne s'étend pas au cas où la servitude de vue est définitivement acquise par prescription; du moins, lorsque la mitoyenneté appartenait au propriétaire voisin, pendant le temps que s'acquérait la prescription. (Cour de cassation.)

Cette faculté ne peut être exercée que sous la charge et avec l'obligation de respecter les servitudes que le propriétaire du mur aurait acquises sur le terrain voisin, par exemple un droit de vue.

Toutefois, en ce cas, la mitoyenneté du mur doit, si elle est réclamée, être accordée jusqu'à la hauteur des fenêtres par lesquelles s'exerce le droit de vue. (Cour royale de Bordeaux, 8 mai 1828.)

La défense d'avoir certaines vues à travers un mur de séparation s'étend au cas où ces vues seraient prises pardessus le mur. Ainsi on ne pourrait garder une galerie, une terrasse ou un balcon assez élevés, pour qu'en s'y promenant on pût voir chez le voisin, à moins d'élever le mur à hauteur de clôture (*voyez* Clôture), à partir du

plancher sur lequel on marche dans la galerie, la terrasse ou le balcon.

Vues obliques.

Quand pour regarder d'une fenêtre sur l'héritage voisin il faut tourner la tête, cette fenêtre est appelée vue de côté ou oblique, par rapport à cet héritage.

Le cas où il y a lieu à cette sorte de vue arrive lorsque deux propriétés sont situées de manière que la ligne qui termine l'une fait un angle avec celle qui termine l'autre.

On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur l'héritage de son voisin, s'il n'y a six décimètres de distance. (*Ibid.*, art. 679.)

Cette distance se compte depuis le parement extérieur du mur jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés. (*Ibid.*, art. 680.)

Quand les deux lignes qui limitent deux héritages voisins forment un angle très-aigu, on n'a plus alors une vue oblique, mais une vue droite, et la distance de dix-neuf décimètres est nécessaire.

Cette distance se mesure en suivant une ligne qui forme équerre ou angle droit avec le mur dans lequel on veut ouvrir la fenêtre, et on ne peut prendre de vue droite qu'à l'endroit où la distance mesurée de cette manière est au moins de six pieds.

La distance de six décimètres fixée par la loi pour les vues obliques, se mesure à partir de l'arête extérieure du pied droit formant le tableau de la fenêtre jusqu'à la séparation des deux héritages.

Si cette séparation est un mur mitoyen, les six décimètres peuvent comprendre la moitié de l'épaisseur du mur.

Quand le propriétaire d'un bâtiment a besoin d'ouvrir des vues de côté plus près de l'héritage voisin que les six décimètres prescrits, il peut faire un mur en aile de six décimètres de saillie formant angle droit avec la face du mur où il s'agit de percer les fenêtres. Ces fenêtres, quoique touchant presque ce mur en aile, ne peuvent pas nuire au voisin, sur l'héritage duquel il est impossible de voir obliquement, si ce n'est au delà de ce même mur en aile qui s'étend à six décimètres.

On doit observer qu'une construction saillante, telle qu'une terrasse, un grand balcon, ou un perron, procure une vue droite sur les héritages de côté et doit être mise à la distance prescrite.

La servitude de jour, acquise par prescription, au moyen d'une fenêtre ouverte sur le fonds voisin, emporte le droit d'empêcher le voisin de faire sur son fonds des constructions qui diminuent l'usage de la servitude. (Cour royale de Bordeaux, 1er décembre 1827.)

Il ne le peut même en offrant d'acquérir la mitoyenneté du mur. (C. civ., art. 661.—Cour royale de Bordeaux, 10 mai 1822.)

Cependant la servitude ou le droit de vue (*lorsque son effet ou étendue n'est pas expressément déterminé par un titre conventionnel*) ne s'étend sur le fonds voisin, et n'emporte prohibition d'y bâtir, qu'à la distance de dix-neuf décimètres. (Cour royale de Metz, 24 juin 1823.)

VOIRIE. La voirie se divise en grande et petite voirie.

La grande voirie est administrée par les corps administratifs; les dépenses qu'elle occasionne sont à la charge de l'Etat, sauf quelques exceptions prévues par les règlements.

D'après les lois des 22 décembre 1789, 11 septembre

et 7 octobre 1790, la *grande voirie* comprend les grandes routes, les canaux, les fleuves et les rivières navigables, et les rues des communes qui servent de grandes routes.

Les contraventions en matière de grande voirie, depuis la promulgation de la constitution belge, ne peuvent plus être réprimées administrativement ; la connaissance en est dévolue aux tribunaux.

La fixation de la grande voirie et les plans généraux d'alignement des villes et des parties agglomérées des communes rurales; l'ouverture des rues nouvelles et l'élargissement des anciennes, ainsi que leur suppression, ne peuvent être arrêtés et autorisés que par délibérations des conseils communaux, soumises à l'avis de la députation permanente du conseil provincial et à l'approbation du roi. (Loi communale du 30 mars — 3 mai 1836, art. 76, § 7.)

Cependant le collége des bourgmestre et échevins est chargé de régler les alignements de la grande et petite voirie, sous la condition de se conformer, lorsqu'il en existe, aux plans généraux adoptés par l'autorité supérieure et, sauf recours à cette autorité et aux tribunaux, s'il y a lieu, par les personnes qui se croiraient lésées par les décisions de l'autorité communale. Toutefois en ce qui concerne la grande voirie, les alignements donnés par le collége sont soumis à l'approbation de la députation permanente du conseil provincial.

L'approbation des plans de bâtisse à exécuter par les particuliers, tant pour la petite que pour la grande voirie, dans les parties agglomérées des communes de 2,000 habitants et au-dessus, rentre aussi dans les attributions du collége des bourgmestre et échevins, sauf recours à la députation permanente du conseil provincial,

et, s'il y a lieu, au gouvernement, sans préjudice du recours aux tribunaux, s'il s'agit de question de propriété. Le collége est tenu de se prononcer dans la quinzaine à partir du jour du dépôt des plans. (Art. 90, § 7 et 8 de la loi communale précitée.)

Nous ferons toutefois observer que le contrôle du collége des bourgmestre et échevins ne peut concerner que l'élévation et la distribution des façades, les fosses d'aisance, puits, égouts et autres travaux souterrains, âtres des foyers, tuyaux de cheminées et autres ouvrages pouvant nuire à la sûreté ou à la salubrité, mais nullement les distributions intérieures des bâtiments.

Quand il s'agit d'ouverture de rue nouvelle, la marche à suivre, pour obtenir l'autorisation exigée par les articles précités de la loi communale, est d'adresser au bourgmestre, comme président du conseil communal, une pétition sur timbre, énonçant clairement l'objet de la demande; on doit y joindre un plan en double expédition dressé par un géomètre arpenteur juré. La demande est ensuite le sujet d'une enquête *de commodo et incommodo* (art. 75 de la loi communale); le conseil communal délibère, et ensuite toutes les pièces sont envoyées au commissaire d'arrondissement qui les transmet à l'autorité supérieure, pour en obtenir, s'il y a lieu, l'approbation.

C'est à l'autorité municipale qu'il appartient de surveiller, permettre ou défendre l'ouverture des boutiques, l'établissement des auvents et constructions du même genre, celui des échoppes ou étalages mobiles;

D'ordonner la démolition ou réparation des bâtiments menaçant ruine;

De s'assurer par des visites que les cheminées ou fours sont construits de manière à ne point occasionner d'acci-

dents ou d'incendies, et à une distance des granges et écuries, telles que les règlements les prescrivent;

De procurer la liberté et la sûreté de la voie publique, et d'empêcher à cet effet qu'on ne dégrade les rues et les chemins vicinaux;

De faire effectuer le balayage auquel les citoyens sont tenus devant leurs maisons, et de le faire faire, aux frais de la commune, dans les places et autour des jardins ou édifices publics;

D'ordonner l'enlèvement des décombres;

D'empêcher le dépôt d'aucune substance malsaine dans les rues et qu'on obstrue la circulation d'aucune manière;

De procurer l'éclairage et l'arrosage des villes quand le conseil communal a arrêté qu'il aurait lieu; et de faire enlever les boues, les matières malsaines, les neiges, les glaces, et la vase déposées sur les bords des rivières par la crue des eaux.

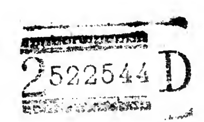
Il est une infinité d'autres cas qui sont prévus, et par les règlements anciens que l'art. 29 du titre 1er de la loi du 22 juillet 1791 a maintenus, et par ceux qui ont été faits depuis, tant pour la police municipale que pour la police rurale, que l'autorité communale embrasse dans sa surveillance, qui ne peut être trop active.

Nul ne peut prétendre aucun droit de propriété ni de voirie sur les chemins publics, rues et places des communes. (Lois des 26 juillet et 15 août 1790.) *Voyez* CHEMINS, ALIGNEMENTS.

VOLAILLES. Lorsque des volailles, de quelque espèce que ce soit, laissées à l'abandon, font des dégâts sur les propriétés d'autrui, soit dans l'enceinte des habitations, soit dans un enclos rural, soit dans les champs ouverts, le propriétaire, le détenteur ou le fermier qui ont éprouvé

le dommage, peuvent les tuer, mais seulement sur le lieu, au moment du dégât. (Lois des 28 septembre et 6 octobre 1791.) Il ne s'ensuit pas que les volailles tuées doivent appartenir à ceux qui leur ont donné la mort.

FIN.




B.21.2.323
BNCF
FIRENZE

